

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**

**GLORY HEALTH INDUSTRY LIMITED**

**國瑞健康產業有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2329)

**截至二零二二年六月三十日止六個月的  
中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至二零二二年六月三十日止六個月(「**報告期**」)已簽約銷售額為人民幣2,303.6百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約為77,773平方米；
- 報告期的收入為人民幣2,946.27百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣2,649.55百萬元；
- 截至二零二二年六月三十日，土地儲備的總建築面積達到7,560,071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29,619.53元；
- 截至二零二二年六月三十日，公司可售貨值55%分佈在北京。

## 截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績

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」)宣佈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績連同二零二一年同期的比較數字。本集團的中期業績尚未審核，但已由本公司的審核委員會審閱。

### 簡明綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約		2,717,043	6,319,675
租賃		229,225	254,878
總收入	3	2,946,268	6,574,553
銷售及服務成本		(3,122,585)	(5,526,682)
(毛損)/毛利		(176,317)	1,047,871
其他(虧損)/收益		(27,441)	10,003
其他收益		70,801	77,213
投資物業公允價值變動		-	94,620
按照預期信貸虧損模型計算的減值 虧損淨額		(69,254)	(2,694)
分銷及銷售費用		(67,043)	(100,204)
行政開支		(166,035)	(190,150)
其他開支		(86,921)	(10,016)
應佔聯營公司溢利/(虧損)		943	(4,437)
應佔合營公司虧損		(2,223)	(4,909)
融資費用	5	(331,235)	(92,622)
除稅前(虧損)/溢利		(854,725)	824,675
所得稅抵免/(開支)	6	76,901	(454,112)
期內(虧損)/溢利及綜合(虧損)/收益總額		(777,824)	370,563
下列人士應佔期內(虧損)/溢利及綜合(虧損)/ 收益總額：			
本公司擁有人		(682,484)	266,546
少數股東權益		(95,340)	104,017
		(777,824)	370,563
每股(虧損)/盈利	7		
—基本及攤薄(人民幣分)		(15.4)	6.0

簡明綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日

	於二零二二年 六月三十日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	20,480,186	20,430,500
物業、廠房及設備	2,282,756	2,268,730
使用權資產	258,580	262,522
其他非流動資產	1,389,471	1,373,571
於合營公司的權益	157,190	159,413
於聯營公司的權益	17,676	14,571
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」)	13,481	13,481
遞延稅項資產	426,242	367,421
受限制銀行存款	33,266	12,062
增值稅及可收回稅項	468,046	1,031,070
	<b>25,526,894</b>	25,933,341
<b>流動資產</b>		
存貨	1,251	1,415
購買土地已付保證金	100,152	97,250
開發中待售物業	20,106,021	21,976,751
持作銷售物業	2,350,369	4,174,623
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	9 2,337,938	1,926,918
合約資產	1,850,019	1,798,868
合約成本	46,683	59,535
增值稅及可收回稅項	441,378	787,674
應收關聯方款項	2,790,563	2,410,702
受限制銀行存款	368,083	462,731
銀行結餘及現金	305,487	460,225
	<b>30,697,944</b>	34,156,692
分類為持作銷售總資產	<b>1,094,591</b>	983,248
	<b>31,792,535</b>	35,139,940

		於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	10	3,883,318	5,088,577
合約負債		6,965,891	9,101,673
應付關聯方款項		4,366,710	3,876,942
應付稅項		2,985,434	2,969,343
租賃負債		124	812
銀行及信託借款		4,681,387	5,084,974
優先票據		698,214	2,541,048
		<u>23,581,078</u>	<u>28,663,369</u>
分類為持作銷售資產		<u>1,085,977</u>	<u>972,608</u>
		<u>24,667,055</u>	<u>29,635,977</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,125,480</u>	<u>5,503,963</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>32,652,374</u>	<u>31,437,304</u>
<b>非流動負債</b>			
已收租賃保證金	10	135,213	84,026
銀行及信託借款—一年後到期		13,212,544	13,319,016
優先票據		2,094,407	—
遞延稅項負債		2,553,052	2,599,280
		<u>17,995,216</u>	<u>16,002,322</u>
<b>資產淨值</b>		<u>14,657,158</u>	<u>15,434,982</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,520	3,520
儲備		12,020,650	12,703,134
本公司擁有人應佔權益		12,024,170	12,706,654
少數股東權益		2,632,988	2,728,328
<b>權益總額</b>		<u>14,657,158</u>	<u>15,434,982</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 (国瑞置业有限公司)」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)。

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，截至二零二二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二零二一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二零二二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。

## 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) 就於二零二三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。

### 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					
某一時間點	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
租賃	-	-	229,225	-	229,225
<b>總收益</b>	<b>2,649,546</b>	<b>57,856</b>	<b>229,225</b>	<b>9,641</b>	<b>2,946,268</b>
	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
<b>總收益</b>	<b>6,176,650</b>	<b>131,651</b>	<b>254,878</b>	<b>11,374</b>	<b>6,574,553</b>

### 4. 分部資料

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

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

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

物業投資：此分部從租賃投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收入。

### 分部收入及業績

本集團可呈報及經營分部的收入及業績分析如下。

	一級		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)
	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)			
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	<u>2,649,546</u>	<u>57,856</u>	<u>229,225</u>	<u>9,641</u>	<u>2,946,268</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(578,528)</u>	<u>2,755</u>	<u>197,473</u>	<u>(12,050)</u>	<u>(390,350)</u>
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>

分部(虧損)/溢利與除稅前(虧損)/溢利的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
分部(虧損)/溢利	(390,350)	815,721
其他(虧損)/收益	(27,441)	10,003
其他收益	70,801	77,213
投資物業公允價值變動	-	94,620
未分配行政開支	(88,299)	(60,898)
其他開支	(86,921)	(10,016)
應佔聯營公司溢利/(虧損)	943	(4,437)
應佔合營公司虧損	(2,223)	(4,909)
融資費用	(331,235)	(92,622)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(854,725)</u>	<u>824,675</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(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。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(虧損)/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)
	土地建設及		物業管理及			
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	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)	相關服務 人民幣千元 (未經審核)		
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>						
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	(69,254)	-	-	-	-	(69,254)
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>						
折舊及攤銷	(8,336)	-	(1,579)	(4,091)	(21,070)	(35,076)
預期信貸虧損模式下的減值虧損	(2,694)	-	-	-	-	(2,694)

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

於截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借款利息	489,489	522,444
信託借款利息	-	33,395
金融機構貸款利息	104,381	154,056
合約負債利息	58,062	384,459
公司債券利息	-	26,500
優先票據利息	185,030	197,603
租賃負債利息	27	77
優先票據和借款匯兌損失	112,389	-
總計	949,378	1,318,534
減：合資格資產成本的資本化金額	(618,143)	(1,225,912)
	<b>331,235</b>	<b>92,622</b>

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(截至二零二一年六月三十日止六個月：4.75%至13%))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8.74%(截至二零二一年六月三十日止六個月：9.34%)計算。

## 6. 所得稅(抵免)／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	27,740	210,030
土地增值稅(「土地增值稅」)	34,674	222,327
	62,414	432,357
遞延稅項	(139,315)	21,755
所得稅(抵免)／開支	<b>(76,901)</b>	<b>454,112</b>

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(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)/盈利		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用的(虧損)/盈利 (本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利)	<u>(682,484)</u>	<u>266,546</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本(虧損)/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	<u>不適用</u>	<u>-</u>
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利的普通股加權平均數	<u>4,444,418</u>	<u>4,444,418</u>

## 8. 股息

董事不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二一年六月三十日：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。

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
— 客戶合約	306,344	364,437
— 租賃應收款項	267,122	222,134
	<u>573,466</u>	<u>586,571</u>
減：信貸虧損撥備	(129,461)	(84,283)
應收賬款淨額	<u>444,005</u>	<u>502,288</u>
預付承包商及供應商往來款	547,296	572,238
其他應收獨立第三方款項(附註)	14,940	14,940
其他應收款及預付款項	1,322,305	798,699
保證金	84,656	96,646
	<u>1,969,197</u>	<u>1,482,523</u>
減：信貸虧損撥備	(75,264)	(57,893)
其他應收款	<u>1,893,933</u>	<u>1,424,630</u>
應收賬款及其他應收款總額	<u>2,337,938</u>	<u>1,926,918</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。截至二零二二年六月三十日，該餘額包括賬面金額為人民幣277,650,000元，根據法律程序按年利率8%計息。

以下為基於收入確認日期呈列的應收賬款分析：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	42,890	50,146
61至180天	34,983	32,068
181至365天	59,877	91,925
一至兩年	45,456	78,900
超過兩年	390,260	333,532
	<u>573,466</u>	<u>586,571</u>

於二零二二年六月三十日，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260,823,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣227,240,000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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,051,155	2,205,163
已收保證金	234,044	246,571
預收租金	89,233	100,969
退款負債	390,036	325,838
應付酬金	39,412	40,486
應付增值稅及其他稅項	478,773	919,667
其他應付款及應計款項	600,378	1,198,409
派付予非控股權益的股息	135,500	135,500
	<u>4,018,531</u>	<u>5,172,603</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	135,213	84,026
流動	<u>3,883,318</u>	<u>5,088,577</u>
	<u>4,018,531</u>	<u>5,172,603</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，二零二二年六月三十日和二零二一年十二月三十一日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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	552,467	816,626
61至365天	354,552	417,148
一至兩年	331,048	203,015
超過兩年	813,088	768,374
	<b>2,051,155</b>	<b>2,205,163</b>

## 11. 融資擔保

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	<b>4,466,037</b>	<b>5,753,535</b>

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。

於二零二二年六月三十日，花園集團為北京瑞達置業有限公司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440,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣540,000,000元)，該筆擔保將於2023年1月份到期。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，提呈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績。

## 中期業績

報告期內，本集團的收入為人民幣2,946.27百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣2,649.55百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團淨虧損777.82百萬元。

### 一、市場回顧

二零二二年房地產市場總體處於下行的態勢，受新冠疫情、房地產市場和政策等多重因素影響，投資規模增速減緩，房地產物業銷售下降。全國固定資產投資(不含農戶)271,430億元，同比增長6.1%。分領域看，基礎設施投資增長7.1%，製造業投資增長10.4%，房地產開發投資下降5.4%。全國商品房銷售面積68,923萬平方米，下降22.2%；商品房銷售額66,072億元，下降28.9%。房地產行業受挫明顯，全國商品房銷售面積和銷售額均顯著下降。

#### 1. 政策—調控總基調不變，多樣措施精準調節穩定市場

##### **金融政策—房地產金融宏觀審慎管理制度**

近兩年來，宏觀政策收緊、市場下行，房地產企業運營承受巨大壓力，突發疫情更是雪上加霜，多家房地產企業不堪重負，發生結構性風險。2022年4月，人民銀行、中國銀保監會聯合召開金融支持實體經濟座談會，提出「因城施策落實好差別化住房信貸政策，更好滿足購房者合理住房需求。要執行好房地產金融宏觀審慎管理制度，區分項目風險與企業集團風險，不盲目抽貸、斷貸、壓貸，保持房地產融資平穩有序」。

## **限購政策—主基調不變，因城施策政策放鬆**

在「房住不炒」的主基調不變的情況下，限購政策雖未發生大規模放開，但是因城施策制度出台，限購政策有所鬆動，多個城市出台政策放鬆限購，放鬆力度不一，常見從縮短社保繳費年限，降低二套房首付比例等角度放鬆限購，個別城市徹底放開限購，未來伴隨房地產業壓力持續，預計其他城市會陸續出台此類放鬆政策。

## **土地政策—供地方式調整**

民營房地產企業喪失購買土地的能力，導致土地市場遇冷，300城住宅用地供求規模同比大幅縮量，供應規模下降44.3%，成交規模下降55.6%，大量城市出讓土地流拍，土地財政吃緊；由此，各城市土地供應政策調整，預公告確認意向購買企業後再正式出讓的方式被廣泛使用。

### **2. 價格—價格滯漲，銷售面積驟降**

2022年上半年，百城新建住宅價格環比僅上漲0.04%，價格滯漲；重點城市住宅銷售面積同比下降42.1%，銷售面積驟降，市場遇冷。

### **3. 供求—供求雙降，市場競爭激烈**

重點100城新建商品住宅供應量同比驟降44%，成交量同比驟降42.1%，加之疫情對各行業造成普遍衝擊，客戶購買力和購買意願大幅下降，潛在客戶數量大規模減少，各在售項目爭搶客戶，市場競爭十分激烈。

### **4. 資產—大量資產涌入市場，投資者挑選條件趨於嚴苛**

受債務壓力影響，大量房地產企業將持有的資產進行銷售，當前大量大宗資產湧入市場，投資者可篩選資產數量龐大，導致投資者挑選條件趨於嚴苛，大宗資產銷售難度加劇，銷售價格下降。



## 5. 企業—大量企業債務違約，積極爭取債務結構調整

多重重壓之下，大量企業不堪重負，出現公開市場債務違約，大規模債務風險也引起的政府的重點關注，出台相關政策要求銀行及金融機構不抽貸、不斷貸、不壓貸，促進金融機構與各問題企業商討債務解決方案，保障債務風險平穩化解。

## 二、集團核心競爭力

在堅持「房住不炒」的整體定位和「穩地價、穩房價、穩預期」的要求下，隨著多項新政的相繼出台，再疊加限購限貸等地方性政策的影響，中央調控與地方政策共振使得房地產行業的發展邏輯發生根本性變化，企業通過高槓桿、高負債、高周轉來實現規模化發展的時代已經一去不復返了。

新形勢下如何防控系統性風險、如何推動企業從高速野蠻式發展向穩健高質量發展轉變、如何實現可持續發展，已成為各大房地產企業急需解決的三大課題。審視當下的市場環境，集團認為保持並不斷強化雙輪驅動、資源優質、財務穩健、產品結構多元、積極轉型破局五大特點，是集團實現穩健發展的重要保障。

### 1. 雙輪驅動的主營業務模式

集團堅持以「地產開發與銷售+投資物業經營與管理」雙輪驅動的主營業務模式，貫徹「長短結合」的發展策略，積極推動集團平穩發展。「長」是指投資物業長周期的開發與運營；「短」是指銷售物業短平快的開發模式。集團將始終堅持並持續優化雙輪驅動的主營業務模式，使得集團有能力沉著應對不斷變化的市場環境，穿越行業周期，創造持續穩定的價值收益。

## 2. 優質的資源儲備

集團土地儲備主要集中於深圳、北京，且多數為一級土地開發項目，該類項目土地成本較低，收益情況預期較好；單一項目規模大，利於分期開發長期發展，同時有利於集團品牌實現；是集團長期穩健發展的有力支撐。

## 3. 多元化的可售產品類型

集團可售產品涵蓋商業、辦公、剛需型住宅、改善型住宅、康養住宅等多種類型，滿足不同客戶需求；同時不同類型產品銷售及回款周期長短匹配，構建成平穩的銷售回款體系，應對不斷變化的市場需求。

## 4. 穩健的財務結構

在防範化解系統性金融風險的要求下，穩健的財務結構愈發成為護航集團平穩發展的壓艙石。鑒於此，集團自2018年起積極降低負債，目前負債水平遠低於同類型房地產企業。

## 5. 積極轉型破局

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，致力於探索人居業態的創新，開發健康生活社區、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智能家居和健康生活產品，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、保險服務等各大創新業務，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。

為配合集團的業務轉型發展，公司名稱於二零二二年六月變更為國瑞健康產業有限公司。

### 三、報告期內經營情況

#### 1. 地產開發與銷售

二零二二年上半年，集團因應市場變化，及時調整投資和銷售策略，穩步推進復工復產，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，取得了較好效果。公司全力以赴做好保完工、保交樓工作。報告期內，實現簽約銷售額約為人民幣2,303.6百萬元；已簽約銷售面積77,773平方米，已簽約銷售均價29,619.53元每平方米。集團因城施策，滿足不同層次的市場需求。

#### 2. 投資物業

報告期內，本集團總租金收入為人民幣229.23百萬元。隨著疫情的有效控制和消費的回升，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。

#### 3. 土地儲備

截至二零二二年六月三十日，集團土地儲備總規劃建築面積756萬平方米。集團在深圳、北京擁有優質的一級土地開發項目、城市更新項目。報告期內，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逐步轉化為可售貨值，成為新的利潤增長點。

同時短期可售貨值儲備中，55%的貨值位於北京，受市場波動影響較小，且此部分儲備貨值大部分已接近現房狀態，後續工程投入大幅減少，有助於集團短期資金回籠。

#### 4. 資本結構

二零二二年上半年，房地產投融資嚴監管政策持續，集團繼續堅持主動降債，調整債務結構，不斷優化資金管理，化解債務風險，取得較好效果，集團整體負債水平遠低於同類型房地產企業。

二零二二年上半年共完成3.15億美元優先票據的要約交換。

報告期內，本集團上半年境內有息負債下降8.1億元。

#### 二零二二年下半年展望

下半年隨著國家房地產政策的進一步完善，房地產市場下行態勢預計趨緩，消費需求將逐步回升。集團將繼續做好保竣工、保交樓工作。推進存量銷售工作，盤活存量項目和商業資產。進一步優化債務結構，確保集團穩健發展。

集團將加快向健康產業轉型發展，加快醫院、再生醫療、康養項目建設，開拓健康產業廣闊市場，預計將為集團創造更大的收入和利潤。

#### 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

張章箏

中國北京

二零二二年八月三十一日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣2,946.27百萬元。來自物業開發的收入為人民幣2,649.55百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的毛損為人民幣176.32百萬元，淨虧損為人民幣777.82百萬元。

### 已簽約銷售額

本集團於二零二二年上半年因受疫情反復影響，已簽約銷售額約為人民幣2,303.6百萬元。已簽約總建築面積約為77,773平方米。本集團於二零二二年上半年按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自北京、佛山、西安，簽約銷售額分別約為人民幣1,817.4百萬元、123.8百萬元、109.2百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的78.9%、5.4%、4.8%。

下表載列本集團截至二零二二年及二零二一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			
	二零二二年	佔總已簽約	二零二一年	佔總已簽約
	合約銷售額	銷售額	合約銷售額	銷售額
	(人民幣	(百分比)	(人民幣	(百分比)
	百萬元)		百萬元)	
北京	1,817.4	78.9	4,177.8	59.6
海口	62.2	2.7	133.3	1.9
廊坊	41.7	1.8	280.4	4.0
鄭州	25.2	1.1	14.9	0.2
瀋陽	60.8	2.6	239.3	3.4
佛山	123.8	5.4	710.6	10.1
汕頭	10.0	0.4	44.6	0.6
蘇州	17.2	0.8	445.7	6.4
崇明島	7.8	0.3	151.5	2.2
西安	109.2	4.8	754.5	10.8
貴州	4.5	0.2	8.4	0.1
無錫	23.8	1.0	46.2	0.7
總計	<u>2,303.6</u>	<u>100.0</u>	<u>7,007.2</u>	<u>100.0</u>

附註：2021年上半年銷售額7,007.2百萬元，2022年上半年銷售額2,303.6百萬元，同比下降67.12%。

## 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。

於二零二二年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為1,274,738平方米並擁有總建築面積7,560,071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。截至二零二二年六月三十日，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

下表載列本集團於二零二二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	824,087	220,354	-	1,044,441	13.8
海口	32,005	140,640	863,338	1,035,983	13.7
廊坊	56,713	290,054	1,016,680	1,363,447	18.0
鄭州	1,006	30,535	-	31,541	0.4
瀋陽	116,356	325,598	-	441,954	5.9
佛山	142,436	375,892	-	518,328	6.9
西安	-	289,978	-	289,978	3.8
汕頭	24,892	314,224	38,749	377,865	5.0
深圳	-	42,763	274,213	316,976	4.2
蘇州	932	76,783	-	77,715	1.0
崇明島	60,538	14,158	766,685	841,381	11.1
無錫	4,649	7,227	-	11,876	0.2
銅仁	11,124	270,313	927,149	1,208,586	16.0
<b>總計</b>	<b>1,274,738</b>	<b>2,398,519</b>	<b>3,886,814</b>	<b>7,560,071</b>	<b>100.00</b>
<b>應佔總建築面積</b>	<b>812,040</b>	<b>1,938,014</b>	<b>3,113,778</b>	<b>5,863,832</b>	

## 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。截止二零二二年六月三十日，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。二零二零年四月，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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣2,946.27百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣6,574.55百萬元減少55.19%。

截至二零二二年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣2,649.55百萬元，較去年同期減少57.10%。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

截至二零二二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3,122.59百萬元，較去年同期減少43.50%，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二零二一年六月三十日止六個月的人民幣4,999.7百萬元減少37.83%至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。

### (毛損)／毛利

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的毛損為人民幣176.32百萬元，而去年同期毛利為人民幣1,047.87百萬元。主要是由於銷售下降、項目延遲開工成本增加、物業計提減值等原因所致。

### 本公司擁有人應佔純利

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為人民幣682.48百萬元，較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的人民幣266.55百萬元減少為人民幣949.03百萬元。主要是由於本集團報告期內交付結轉物業毛利降低所致。

### 其他(虧損)／收益

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，而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。



## 其他收益

其他收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣77.21百萬元減少至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，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

銷售開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣100.20百萬元減少33.09%至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。

## 行政開支

行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣190.15百萬元減少12.68%至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。

## 融資費用

融資費用由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣92.62百萬元增加257.63%至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。主要是由於本集團截止報告期末資本化融資費用減少所致。

## 所得稅抵免／(開支)

所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣454.11百萬元減少至所得稅抵免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。截至二零二二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27.74百萬元及人民幣34.67百萬元。

## 綜合(虧損)／收益總額

由於上述原因，本集團的綜合收益總額由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣370.56百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的綜合虧損總額人民幣777.82百萬元。

## 流動資金、財務及資金來源

### 現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣706.84百萬元，較二零二一年十二月三十一日的人民幣935.02百萬元減少24.4%。

### 淨營運現金流

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得淨經營現金流人民幣1,028.86百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月，我們錄得淨經營現金流人民幣2,487.87百萬元。

## 借款

於二零二二年六月三十日，本集團尚未償還的借款為人民幣20,686.55百萬元，包括銀行借款人民幣15,048.68百萬元、其他借款人民幣2,845.25百萬元、及優先票據人民幣2,792.62百萬元。

## 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。於二零二二年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣30,475.43百萬元。

## 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。於二零二二年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣4,466.04百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團有僱員約537人，產生僱員成本約人民幣100.6百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

## 中期股息

董事會已決定不派付中期股息予股東。

## 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厘新發行優先票據(「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。

## 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。除本公告所披露者外，本公司於截至二零二二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二零二二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

截至二零二二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（包括審閱截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績）。審核委員會認為，截至二零二二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。

## 報告期後事項

除本公告所披露者外，於二零二二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二零二二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，載有本截至二零二二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二零二二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  
國瑞健康產業有限公司  
主席  
張章筭

中國北京，二零二二年八月三十一日

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、董雪兒女士、郝振河先生及孫曉東先生；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。