

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)

**截至二零二三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。

截至二零二三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。

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

		截至六月三十日止六個月	
	附註	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)		(61,077)	(27,441)
其他收益		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	5	(142,455)	(331,235)
除稅前虧損		(285,266)	(854,725)
所得稅抵免	6	15,449	76,901
期內(虧損)及綜合虧損總額		(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)	7		
—基本及攤薄(人民幣分)		(6.0)	(15.4)

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	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	20,556,505	20,521,500
物業、廠房及設備	2,703,494	2,335,551
使用權資產	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」)	13,481	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	9 2,105,537	1,434,653
合約資產	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	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

		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	10	6,112,729	5,307,817
合約負債		5,130,192	6,897,649
應付關聯方款項		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		6,024,644	9,049,097
優先票據		3,419,043	3,108,608
		<u>27,338,114</u>	<u>31,321,650</u>
		<u>27,338,114</u>	<u>31,321,650</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>2,143,129</u>	<u>(98,469)</u>
總資產減流動負債		<u>28,629,957</u>	<u>26,064,763</u>
非流動負債			
已收租賃保證金	10	112,727	112,727
租賃負債		1,246	1,718
銀行及其他借款—一年後到期		12,076,143	9,090,668
遞延稅項負債		2,330,750	2,480,742
		<u>14,520,866</u>	<u>11,685,855</u>
資產淨值		<u>14,109,091</u>	<u>14,378,908</u>
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		<u>14,109,091</u>	<u>14,378,908</u>

附註

1. 本集團的一般資料

本公司於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)於開曼群島以「Glory Land Company Limited(國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務，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

客戶合約分析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					
某一時間點	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
租賃	-	-	204,281	-	204,281
總收益	<u>1,186,247</u>	<u>50,246</u>	<u>204,281</u>	<u>16,093</u>	<u>1,456,867</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月

	一級				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)	
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
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。

物業管理及相關服務：此分部從物業管理及相關服務賺取收入。

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	<u>1,186,247</u>	<u>50,246</u>	<u>204,281</u>	<u>16,093</u>	<u>1,456,867</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(155,247)</u>	<u>2,393</u>	<u>153,450</u>	<u>(12,102)</u>	<u>(11,505)</u>
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>

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	<u>(142,455)</u>	<u>(331,235)</u>
除稅前(虧損)	<u>(285,266)</u>	<u>(854,725)</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

	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)	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)
截至二零二三年六月三十日止六個月						
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	(16,762)	-	-	-	-	(16,762)
截至二零二二年六月三十日止六個月						
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)

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。

5. 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
優先票據和借款匯兌損失	92,273	112,389
總計	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資格資產而取得借款(按年利率4.75%至13%計息(截至二零二二年六月三十日止六個月：4.75%至13%)以及一般借貸項目產生，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。

6. 所得稅(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	5,419	27,740
土地增值稅	<u>60,688</u>	<u>34,674</u>
	66,107	62,414
遞延稅項	<u>(81,556)</u>	<u>(139,315)</u>
所得稅(抵免)	<u>(15,449)</u>	<u>(76,901)</u>

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)

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

8. 股息

董事不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二二年六月三十日：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		
— 客戶合約	244,657	291,140
— 租賃應收款	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	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	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

以下為基於收入確認日期呈列的應收賬款分析：

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

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。截至二零二三年六月三十日，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。

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。

10. 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
	<u>6,225,456</u>	<u>5,420,544</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	112,727	112,727
流動	<u>6,112,729</u>	<u>5,307,817</u>
以下為基於賬單日期呈列按賬齡劃分的應付賬款分析：		
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	<u>1,009,381</u>	<u>918,366</u>
	<u>2,321,030</u>	<u>2,375,998</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，二零二三年六月三十日和二零二二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。

11. 融資擔保

	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 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
本集團就貸款融資提供的擔保	<u>4,736,660</u>	<u>4,466,037</u>

附註：

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

董事認為，由於違約率較低，且已收到物業銷售合同的大部分對價並認為合約負債，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蒼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(二零二二年六月三十日六個月止：零)，到期日分別為二零二四年六月及二零二四年一月。

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、深圳等一二綫城市核心地段擁有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、健康生活在綫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綫服務，通過打造國瑞醫院及醫療在綫、在綫康養服務、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，一綫以及二、三綫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

張章筭

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	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：

- 2022年上半年銷售額2,303.6百萬元，2023年上半年銷售額2,087.4百萬元，同比下降9.4%。
- 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 尚未售出的 可出售/可出租 建築面積 (平方米)	開發中 開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備總額 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備總額 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。截止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、建築物資訊等的普查工作、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號綫二期工程(大運-西坑段)建設規劃。地鐵16號綫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。主要因美元債匯率變動所致。

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。

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。

除本公告所披露外，本集團於二零二三年六月三十日並無其他重大或然負債。

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」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。

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。

除本公告所披露者外，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

截至二零二三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。審核委員會由一名獨立非執行董事組成，為劉成江先生。

報告期後事項

除本公告所披露者外，於二零二三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二零二三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，載有本截至二零二三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二零二三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

中國北京，二零二三年八月三十一日

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；及獨立非執行董事劉成江先生。