

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (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)

(股份代號：2329)

**截至二零一四年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零一四年六月三十日止六個月(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣2,966.8百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約為239,071平方米，較去年同期分別增加69.1%及69.4%；
- 報告期的收入為人民幣2,262.5百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣2,038.5百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣931.7百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣808.7百萬元；
- 報告期的淨利為人民幣284.6百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣223.6百萬元；
- 於報告期，土地儲備的總建築面積達到8,039,542平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣1,515.4元。於報告期，新收購土地儲備的總建築面積達到1,255,475平方米及土地收購的平均成本為每平方米人民幣1,989元；
- 報告期的已簽約平均售價(「平均售價」)為每平方米人民幣12,409.8元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的12.2%。

截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績

國瑞置業有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本集團股東(「股東」)宣佈本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一三年同期的比較數字。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德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	2,262,454	3,000,748
銷售及服務成本		(1,330,804)	(724,117)
毛利		931,650	2,276,631
其他收益及虧損	5	(337)	267,993
其他收益	6	5,956	2,948
撥入投資物業時的公允價值收益	13	—	527,270
投資物業公允價值變動	13	—	247,374
應佔聯營公司業績	15	(915)	—
銷售及分銷費用		(83,587)	(72,832)
行政開支		(135,690)	(117,773)
其他開支	7	(23,309)	(19,633)
融資費用	8	(144,289)	(417,184)
除稅前溢利		549,479	2,694,794
所得稅開支	9	(264,851)	(696,788)
期內溢利及綜合收益總額	11	284,628	1,998,006
下列人士應佔期內溢利及綜合收益總額：			
本公司權益持有人		223,617	1,616,387
少數股東權益		61,011	381,619
		284,628	1,998,006
每股盈利(人民幣分)：	10		
— 基本		6.0	不適用
— 攤薄		6.0	不適用

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	7,985,500	7,985,500
物業、廠房及設備	14	143,934	141,131
無形資產		3,004	2,383
於聯營公司的權益	15	35,085	—
可供出售投資		5,000	5,000
預付租賃款項		2,860	2,941
遞延稅項資產		76,333	61,761
受限制銀行存款		7,590	922
		<u>8,259,306</u>	<u>8,199,638</u>
流動資產			
存貨		88	93
已付的購買土地保證金		—	314,160
開發中待售物業		12,679,103	9,967,028
持作銷售物業		1,172,567	1,739,494
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	16	363,958	389,494
應收客戶建築合約款項		959,124	889,261
可收回稅項		85,243	59,003
應收關聯方款項		—	4,265
交易性金融資產		80	80
受限制銀行存款		44,606	60,033
銀行結餘及現金		525,555	844,854
		<u>15,830,324</u>	<u>14,267,765</u>

		於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 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	3,816,707	4,679,785
預售物業的已收房款		2,195,460	1,648,241
應付關聯方款項		11,655	297,740
應付稅項		845,457	713,889
銀行及其他借款－一年內到期	18	1,643,074	1,112,136
		<u>8,512,353</u>	<u>8,451,791</u>
流動資產淨值		<u>7,317,971</u>	<u>5,815,974</u>
總資產減流動負債		<u>15,577,277</u>	<u>14,015,612</u>
非流動負債			
其他應付款	17	46,819	49,302
銀行及其他借款－一年後到期	18	7,554,460	6,224,424
遞延稅項負債		1,623,108	1,645,907
		<u>9,224,387</u>	<u>7,919,633</u>
資產淨值		<u>6,352,890</u>	<u>6,095,979</u>
資本及儲備			
股本		2,967	2,967
儲備		<u>5,027,713</u>	<u>4,785,447</u>
本公司權益持有人應佔權益		5,030,680	4,788,414
少數股東權益		<u>1,322,210</u>	<u>1,307,565</u>
權益總額		<u>6,352,890</u>	<u>6,095,979</u>

附註

1. 本集團的一般資料

本公司於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Alltogether Land Company Limited。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東城區珠市口東大街15號。

於二零一四年七月七日，本公司完成全球發售，其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、一級土地建設及開發服務、物業投資及物業管理和相關服務。

簡明綜合財務報表乃人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦是本公司的功能貨幣。

2. 重組及呈列基準

於重組(「重組」)前，汕頭花園集團有限公司(「花園集團」)為張章筭先生控制的公司，花園集團直接或間接持有本集團所有中國附屬公司的控股權益，惟汕頭國瑞企業管理有限公司(「國瑞管理」)除外。於國瑞管理收購事項(定義如下)前，國瑞地產開發有限公司(「國瑞香港」)(由張章筭先生全資擁有)及汕頭市金明五金材料有限公司(「金明五金」)分別持有國瑞管理的45%及55%股權。於二零一二年七月一日，張章筭先生取得於金明五金的控股權益，因此，取得對國瑞管理的控制權(「國瑞管理收購事項」)。於二零一三年三月十日，金明五金將其於國瑞管理的55%股權以人民幣22,000,000元的代價轉讓予國瑞香港。

本公司於二零一二年七月十六日註冊成立，初步股份於同日轉讓予張章筭先生全資擁有的一家實體。

於二零一三年五月七日，本公司於二零一三年四月二十九日成立的國瑞地產(香港)投資有限公司(「國瑞地產(香港)」)，以人民幣40,000,000元的代價向國瑞香港收購於國瑞管理的全部股權。於一系列股權轉讓之後，國瑞管理於二零一三年六月二十九日以人民幣48,000,000元的代價取得於花園集團的100%股權(「花園集團收購事項」)。

於重組完成後，本公司於二零一三年六月二十九日成為本集團現時旗下公司的控股公司。控股權益持有人張章筭先生於重組前後控制(並非暫時控制)本集團現時旗下的公司。因此，重組形

成的本集團被視作持續經營實體。花園集團收購事項乃參考合併會計法原則入賬，而編製此等簡明綜合財務報表時，乃假設本公司一直為本集團的控股公司。

因此，截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合損益及其他綜合收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表的編製，乃假設現有集團架構於該期間一直存在。

3. 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（「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，惟以公允價值計量的若干金融工具及投資物業除外。

除下文所述外，截至二零一四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編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所遵循者相同。

於本中期期間，本集團已首次應用以下於二零一四年一月一日開始的會計期間強制生效的新訂準則詮釋及修訂（「新訂及經修訂國際財務報告準則」）。

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號（修訂本）	投資實體
國際會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可回收金額的披露
國際會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法的延續
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵稅

於本期間應用上述新訂及經修訂國際財務報告準則對本簡明綜合財務報表所呈報的數額以及本簡明綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

此外，本集團就以股份為基礎的支付交易採用以下會計政策。

本集團的以股份為基礎的支付交易

關於授出須滿足歸屬條件方可作實的購股權或股份，已收到服務的公允價值乃參考已授出購股權或股份於授出當日的公允價值釐定，於歸屬期內按直線法支銷，並相應增加權益（購股權儲備或資本出繳儲備）。

於報告期末，本集團修訂對預期最終會歸屬的購股權或股份數目的估計。修訂原來估計(如有)的影響於損益中確認，因而可令累計開支反映經修訂估計，並對購股權儲備或資本出繳儲備作出相應的調整。

當購股權獲行使時，之前於購股權儲備確認的金額將轉至股份溢利。當購股權於歸屬期後失效或於屆滿日仍未獲行使，則之前於購股權儲備確認的金額將轉至保留盈利。

4. 收入及分部資料

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。本集團在中國開展所有業務。

一級土地建設及開發服務：此分部獲取一級土地開發的收入，包括由地方政府所有的安置服務、土地基建建設及有關土地的配套公共設施。本集團在中國開展所有業務。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。目前本集團的投資物業組合(主要包括商業物業)均位於中國。

物業管理和相關服務：此分部從酒店及其他物業管理賺取收益。目前本集團在中國開展業務。

分部溢利指未分配其他收益及虧損、其他收益、其他開支、應佔聯營公司業績、撥入投資物業時的公允價值收益、投資物業公允價值變動、融資費用、若干折舊、核數師薪酬、董事薪酬及稅項開支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。

分部間銷售乃參考就類似產品及服務向外部人士收取的價格釐定。

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。

(a) 分部收入及業績

有關本集團收入及報告及經營分部業績的分析如下。

	物業開發	一級 土地建設 及開發服務	物業投資	物業管理 和相關服務	總計
	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)
截至二零一四年					
六月三十日止六個月					
來自外部客戶的收入	2,038,526	66,831	132,160	24,937	2,262,454
分部間收入	—	—	—	6,159	6,159
分部收入	<u>2,038,526</u>	<u>66,831</u>	<u>132,160</u>	<u>31,096</u>	<u>2,268,613</u>
分部溢利	<u>606,305</u>	<u>348</u>	<u>108,496</u>	<u>7,069</u>	<u>722,218</u>
截至二零一三年					
六月三十日止六個月					
來自外部客戶的收入	1,048,541	1,785,545	108,569	58,093	3,000,748
分部間收入	—	—	—	68	68
分部收入	<u>1,048,541</u>	<u>1,785,545</u>	<u>108,569</u>	<u>58,161</u>	<u>3,000,816</u>
分部溢利(虧損)	<u>301,364</u>	<u>1,698,946</u>	<u>99,103</u>	<u>(6,902)</u>	<u>2,092,511</u>

(b) 分部收入與損益額對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	2,268,613	3,000,816
抵銷分部間收入	(6,159)	(68)
綜合收入	<u>2,262,454</u>	<u>3,000,748</u>
溢利		
分部溢利	722,218	2,092,511
其他收益及虧損	(337)	267,993
其他收益	5,956	2,948
其他開支	(23,309)	(19,633)
分佔聯營公司業績	(915)	—
撥入投資物業時的公允價值收益	—	527,270
投資物業公允價值變動	—	247,374
融資費用	(144,289)	(417,184)
折舊	(1,942)	(1,942)
核數師薪酬	(2,877)	(150)
董事薪酬	(5,026)	(4,393)
綜合除稅前溢利	<u>549,479</u>	<u>2,694,794</u>

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備的收益	15	942
出售預付租賃款項的收益	—	265,739
淨匯兌(虧損)收益	(387)	681
出售附屬公司的收益	—	251
交易性金融資產公允價值變動	—	161
其他	35	219
	<u>(337)</u>	<u>267,993</u>

6. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	1,815	2,948
應付賬款沖銷	2,762	—
罰款收入	1,379	—
	<u>5,956</u>	<u>2,948</u>

7. 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
捐贈	1,770	8,680
已付補償及罰款	2,124	3,130
上市開支	19,415	7,823
	<u>23,309</u>	<u>19,633</u>

8. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	229,172	187,494
其他貸款利息	125,634	29,812
初步確認應付關連人士款項的公允價值虧損	—	293,927
其他融資費用	7,135	14,585
總計	<u>361,941</u>	<u>525,818</u>
減：開發中待售物業項下的資本化金額	<u>(217,652)</u>	<u>(108,634)</u>
	<u>144,289</u>	<u>417,184</u>

開發中待售物業項下的資本化借款成本因特定銀行及其他貸款產生。

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	154,077	509,217
土地增值稅(「土地增值稅」)	148,145	42,571
	<u>302,222</u>	<u>551,788</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(37,371)	145,000
所得稅開支	<u>264,851</u>	<u>696,788</u>

中國企業所得稅於兩個期間乃就應評稅的估計源自中國溢利按 25% 稅率進行計算，惟於截至二零一三年六月三十日止六個月按照核定溢利佔收入 10% 之核定徵收基礎繳納中國企業所得稅的本公司兩間附屬公司除外，符合當地稅務局根據適用的中國稅收法規批准的核定徵收方法。

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)。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，遞延稅項抵免主要指就稅項虧損確認遞延稅項資產及預售物業的已收房款。於截至二零一三年六月三十日止六個月，遞延稅項支出主要指就投資物業公允價值變動收益確認的遞延稅項。

10. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利 所用的盈利(本公司權益持有人應佔期內溢利)	223,617	1,616,387
<u>股份數目：</u>	千	千
用於計算每股基本盈利的普通股數目	3,750,000	不適用
潛在攤薄普通股的影響		
本公司發行的購股權	198	不適用
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	3,750,198	不適用

經計及本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月的資本架構，每股盈利資料未予列出，因其包含與否對過往期間無重大意義。

11. 期內溢利及綜合收益總額

期內溢利及綜合收益總額乃經扣除(計入)下列項目後釐定：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬		
—薪金及其他福利	4,759	4,336
—退休福利供款	69	57
—以權益結算的股份付款	198	—
其他員工成本		
—薪金及其他福利	73,619	64,066
—退休福利供款	5,770	4,110
—以權益結算的股份付款	2,001	—
員工成本總額	86,416	72,569
減：開發中待售物業項下的資本化金額	(8,544)	(6,889)
	77,872	65,680
確認為開支的已售物業成本	1,229,840	594,620
物業、廠房及設備折舊	9,788	14,404
攤銷無形資產(計入行政開支)	335	264
撥回預付租賃款項(計入行政開支)	82	364
經營租賃租金	1,738	340
投資物業的租金收入	(132,160)	(108,569)
減：直接經營開支	23,664	9,466
	<u>(108,496)</u>	<u>(99,103)</u>

12. 股息

於二零一四年四月三十日，本集團的附屬公司花園集團已向其當時權益持有人金明五金宣派股息人民幣2,350,000,000元。

本公司於本期間及上一期間概無建議、宣派或派付任何股息。

13. 投資物業

	總計
	人民幣千元
公允價值	
於二零一四年一月一日(經審核)	7,985,500
於損益確認的公允價值變動	—
	<hr/>
於二零一四年六月三十日(未經審核)	<u>7,985,500</u>
於二零一三年一月一日(經審核)	6,992,900
自持作銷售物業轉出	
— 持作銷售竣工物業	134,080
— 轉入時的公允價值收益	527,270
於損益確認的公允價值變動	247,374
出售投資物業(附註)	<u>(53,375)</u>
	<hr/>
於二零一三年六月三十日(未經審核)	<u>7,848,249</u>

附註：於二零一三年二月，本集團收購北京東城區哈德門地塊的土地使用權(「哈德門項目」，為本集團所進行的哈德門項目的土地使用權)。根據招標協議，本集團須向位於哈德門地塊附近區域的獨立第三方北京便宜坊烤鴨集團有限公司(「便宜坊」)提供安置補償。經磋商，本集團通過轉讓於轉讓日期公允價值總額為人民幣53,375,000元的本集團投資物業而履行部份責任。

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

所有投資物業均位於中國，屬中期租賃。本集團已竣工投資物業於二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日的公允價值，已根據Colliers International(「Colliers」)於同日作出的估值而達致。Colliers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。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，並考慮直接資本化法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收益潛力計提適當撥備而進行。

14. 物業、廠房及設備

於截至二零一四年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備的添置(包括樓宇、汽車、電器設備及傢具)為人民幣12,696,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣9,707,000元)。

15. 於聯營公司的權益

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	36,000	—
應佔收購後虧損	(915)	—
	<u>35,085</u>	<u>—</u>

於二零一四年三月五日，本集團收購深圳市大潮汕建設有限公司(「大潮汕」) 30%的股權，總現金代價為人民幣12,000,000元。於二零一四年三月股權轉讓完成之時，大潮汕成為本集團的聯營公司。於二零一四年三月二十七日，本集團連同其他權益持有人按相同比例向大潮汕增加注資人民幣24,000,000元。

16. 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，租金須預先進行結算。就物業銷售而言，一般情況並不允許信用期。然而，可按個案授予特定客戶最多十二個月信用期。

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，扣除撥備	54,952	169,074
預付承包商及供應商往來款	192,552	107,747
來自獨立第三方的其他應收款(附註)	17,510	17,510
其他應收款及預付款項，扣除撥備	36,379	44,665
預付租賃款項－即期部份	393	393
保證金	62,172	50,105
	<u>363,958</u>	<u>389,494</u>

附註：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。

以下為於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日按收入確認日期所作應收賬款的賬齡分析：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	32,205	129,255
61至365天	12,624	29,969
一至兩年	1,352	5,114
超過兩年	8,771	4,736
	<u>54,952</u>	<u>169,074</u>

應收賬款於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的金額分別約人民幣17,052,000元及人民幣15,883,000元，均為逾期應收款，惟並無減值。本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。

17. 應付賬款及其他應付款

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,208,195	2,331,703
預收租金	37,366	42,770
已收保證金	306,131	523,922
收購附屬公司應付款(附註(a))	430,155	467,011
應付關連人士的其他款項(附註(b))	480,680	1,120,046
應付酬金	14,395	21,713
應付契稅、營業及其他稅項	165,585	173,960
應付獨立第三方的其他款項(附註(c))	125,460	—
其他應付款及應計款項	95,559	47,962
	<u>3,863,526</u>	<u>4,729,087</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註(d))	46,819	49,302
流動	<u>3,816,707</u>	<u>4,679,785</u>
	<u>3,863,526</u>	<u>4,729,087</u>

附註：

- (a) 於二零一四年六月三十日，與收購附屬公司有關的未償應付代價約人民幣58,755,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣467,011,000元)乃無抵押、免息及須於要求時償還。餘下應付代價約人民幣371,400,000元有關收購海南駿和實業有限公司(「海南駿和」)，為無抵押、不計息及須於一年內分期償還。
- (b) 該款項與一項預售合同的取消有關，為無抵押及須於一年內分期償還。
- (c) 該款項乃應付海南駿和的當時權益持有人，為無抵押、不計息及須於一年內分期償還。
- (d) 根據有關協議，於二零一四年六月三十日約人民幣46,819,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣49,302,000元)的租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此獲分類為非流動負債。

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。

以下為於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	1,226,251	1,055,862
61至365天	111,056	1,190,485
一至兩年	857,744	72,792
超過兩年	13,144	12,564
	<u>2,208,195</u>	<u>2,331,703</u>

18. 銀行及其他借款

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有抵押	6,592,174	5,153,300
其他貸款，有抵押	2,159,360	2,183,260
其他貸款，無抵押	446,000	—
	<u>9,197,534</u>	<u>7,336,560</u>
減：流動負債項下一年內到期款項	(1,643,074)	(1,112,136)
一年後到期款項	<u>7,554,460</u>	<u>6,224,424</u>

於二零一四年六月三十日，賬面值為人民幣6,703,474,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,267,500,000元)的借款按中國人民銀行所報利率計算的浮息計息，實際年利率介乎6.22%至8.00%(二零一三年十二月三十一日：5.40%至8.00%)。賬面值為人民幣2,494,060,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,069,060,000元)的餘下借款按固定利率安排，於二零一四年六月三十日的年利率介乎5.58%至12.00%(二零一三年十二月三十一日：6.60%至12.00%)。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團分別借入新銀行貸款人民幣2,224,114,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣1,100,000,000元)及其他貸款人民幣446,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)，並分別償還銀行貸款人民幣785,240,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣1,021,530,000元)及其他貸款人民幣23,900,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

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二零一四年六月三十日止六個月中期業績。

成功登陸國際資本市場

本集團於二十世紀九十年代末期從廣東省起步，此後壯大於北京，並在建立北京的物業開發市場的地位後，成功將業務擴展至中國其他選定的經濟高速增長的城市，包括海口、萬寧、汕頭、佛山、瀋陽、鄭州、廊坊及西安，形成了我們以北京和珠江三角洲地區為中心、覆蓋全國多個選定的主要經濟高速增長區域的戰略佈局。本集團一直專注發展及運營以「國瑞城」為良好品牌的精品住宅、甲級寫字樓及多用途綜合體項目，擁有穩定的客戶和租戶的廣泛支持。

二零一四年對本集團發展是重要且極具意義的一年。在二零一四年七月七日，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市（「上市」），實現了與國際資本市場的接軌。這不僅標誌著國際資本市場對本集團過去的成功肯定，也為日後進一步發展業務帶來更大的動力和信心。

二零一四年上半年回顧

二零一四年上半年，中華人民共和國（「中國」）經濟總體平穩發展，國內生產總值（「GDP」）較去年同期增長7.4%。根據中國國家統計局資料，二零一四年上半年，全國房地產開發投資為人民幣42,019億元，較去年同期名義增長14.1%。房屋新開工面積80,126萬平方米，較去年同期下降16.4%。全國商品房銷售面積48,365萬平

方米，較去年同期下降6.0%。全國商品房銷售額人民幣31,133億元，較去年同期下降6.7%。房地產開發企業土地購置面積14,807萬平方米，較去年同期下降5.8%。六月末，全國商品房待售面積54,428萬平方米，較去年同期增長24.5%。

由於中國房地產行業受信貸收緊和有意購房者觀望情緒等因素影響，故成交量明顯下降。在「微刺激」和「雙向調控」的宏觀調控政策下，地方政府紛紛自主出台調整政策，特別在放鬆限購令、購房落戶、提高公積金最高貸款金額上限等方面，以應對房地產市場低迷的狀態。

儘管經營環境複雜多變，本集團始終一如既往不斷優化產品設計，完善項目環境與配套，提升物業品質並採取靈活多樣的策略進行推廣。因此，於二零一四年上半年，本集團實現了合約銷售額和合約建築面積的增長，符合其持續性的長遠發展規劃。

二零一四年上半年，本集團實現合約銷售額人民幣2,966.8百萬元，較去年同期增長69.1%。合約建築面積合計239,071平方米，較去年同期增長69.4%。本集團實現收入人民幣2,262.5百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣2,038.5百萬元，較去年同期增加94.4%。

土地儲備方面，本集團始終致力以具競爭力的成本獲得優質地塊。二零一四年上半年，本集團在佛山及海南新增佛山•南堤灣和海南雲龍兩塊土地，土地佔地面積分別為90,231平方米和1,084,162平方米，土地收購成本分別為平均每平方米約人民幣8,657.5元和935.3元。截至二零一四年六月三十日，本集團擁有土地儲備建築面積合計約8,039,542平方米。

值得一提的是，佛山•南堤灣是本集團自進軍佛山以來的第二個重點項目。其處於廣府文化重要發源地、珠江三角洲地區最具經濟活力的佛山市城市和歷史文化核心區，項目規劃地上建築面積171,313.4平方米，本集團擬將該項目打造成為「嶺南文

化」風格的綜合體項目，使其成為佛山市內一個集合商業、文化、娛樂、休閒、居住等元素於一體的地標建築。

二零一四年下半年展望

展望二零一四年下半年，預計中國國家發展和改革委員會將繼續促進中國重點區域投資，其「微刺激」模式將圍繞著「穩增長、調結構、惠民生」定向發力。物業發展方面，二零一四年二季度中國人民銀行發佈「央五條」明確支持首次購房者的按揭貸款，加之部分城市針對限購政策的微調，預計有意購房人的觀望情緒將有所緩解，房地產的需求有望回升，並刺激市場短期上揚。一級土地開發方面，根據中國國務院的資料，進一步發揮開發性金融對棚戶區改造具有支持作用，並將有利於本集團的一級土地開發項目。

短期來看，預計未來兩三年中國房地產市場發展將繼續保持平穩。長遠而言，短期的調整將有助中國房地產市場更健康平穩發展。本集團對中國房地產行業發展前景仍保持謹慎樂觀。

本集團將以上市為契機，進一步拓展北京和珠江三角洲地區項目。憑藉其具競爭力的土地成本，良好的品牌形象，持續較高的盈利能力，多元化銷售渠道及高效的銷售及行銷團隊，本集團將可進一步提升核心競爭力。同時，本集團將選擇性地保留大量自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，作為持續穩定的租金來源，為其股東帶來優異的業績及回報。

致謝

在此，本人謹代表董事會對全體員工辛勤努力致以誠摯的謝意。同時，由衷的感謝投資者、廣大客戶、業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。

主席
張章筭

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一四年上半年，本集團已簽約銷售額總額為人民幣2,966.8百萬元，較去年同期增長69.1%。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣2,262.5百萬元，較去年同期有所回落，主要系我們於二零一三年確認了北京哈德門項目一級土地開發收入，而二零一四年我們沒有確認該項目收入所致。收入中來自物業開發的收入為人民幣2,038.5百萬元，較去年同期增加94.4%。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣931.7百萬元，淨利為人民幣284.6百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣223.6百萬元。

已簽約銷售額

本集團於二零一四年及二零一三年上半年的已簽約銷售額分別約為人民幣2,966.8百萬元及人民幣1,754.1百萬元，增幅為69.1%。已簽約總建築面積約為239,071平方米及141,134平方米，較去年同期增加69.4%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額來自北京、海口、萬寧、廊坊、鄭州、潘陽及汕頭，分別約為人民幣671.2百萬元、人民幣756.5百萬元、人民幣101.5百萬元、人民幣616.7百萬元、人民幣445.2百萬元、人民幣373.7百萬元及人民幣2.0百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的22.6%、25.5%、3.4%、20.8%、15.0%、12.6%及0.1%。

下表載列本集團截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一三年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一三年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一四年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一三年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
北京						
北京國瑞城(一期及二期)	656.0	281.0	10,207	4,809	64,267.5	58,421.6
北京富貴園	—	3.8	—	134	—	28,274.6
京禧閣	15.2	479.5	333	10,312	45,645.6	46,505.1
海口						
海關天空國瑞城(一期至五期)	690.9	303.1	44,011	22,029	15,698.9	13,758.5
海甸島國瑞花園	65.6	142.2	3,623	10,866	18,092.0	13,083.1
萬寧						
萬寧國瑞城(一期及二期)	101.5	9.5	17,126	1,760	5,928.1	5,413.1
廊坊						
永清國瑞城(三期)	616.7	—	52,337	—	11,784.7	—
鄭州						
鄭州國瑞城(一期至六期)	445.2	348.9	57,939	61,509	7,683.2	5,672.2
瀋陽						
瀋陽國瑞城(二期至四期)	373.7	153.6	53,246	26,948	7,018.5	5,703.2
汕頭						
國瑞園	0.5	6.5	64	879	7,793.0	7,398.9
雅仕園	1.5	26.0	185	1,888	8,117.3	13,772.1
總計	2,966.8	1,754.1	239,071	141,134	12,409.8	12,428.6

附註：

表內所示的已簽約銷售額包括停車位的銷售額，而已簽約建築面積包括停車位的已簽約建築面積。

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不同竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一四年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為2,455,606平方米並擁有總建築面積8,039,542平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積468,589平方米；(b)開發中的總建築面積1,604,417平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積5,966,536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。截至二零一四年六月三十日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、瀋陽國瑞城和汕頭國瑞城中擁有總建築面積合共296,768平方米的投資物業。

物業組合概要

下表載列本集團於二零一四年六月三十日處於不同開發階段的物業組合按計劃用途劃分的建築面積分析：

計劃用途 ⁽¹⁾	已竣工	開發中	持作未來開發
	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
住宅(不包括四合院)	1,397,866	964,512	3,762,892
購物中心	111,050	16,769	140,000
專業市場	246,018	—	—
四合院	7,219	1,057	10,294
SOHO公寓	65,755	—	203,352
寫字樓	113,864	283,782	579,817
酒店	—	—	185,323
零售商舖	141,535	88,998	234,199
附屬會所	17,250	2,144	5,984
附屬幼兒園、學校及少年宮	13,354	2,718	44,085
儲物單位	5,664	—	—
停車位 ⁽²⁾	299,658	186,445	725,620
附屬設施 ⁽³⁾	36,373	57,992	74,970
總建築面積	2,455,606	1,604,417	5,966,536
應佔建築面積⁽⁴⁾	2,050,539	1,283,534	4,528,933

附註：

- (1) 上表包括可出售建築面積及不可出售建築面積。住宅、SOHO公寓、零售商舖、寫字樓、酒店、購物中心、專業市場、儲物單位及停車位的建築面積主要為可出售建築面積。附屬會所、附屬學校、幼兒園及少年宮以及其他附屬設施的建築面積主要為不可出售建築面積。
- (2) 包括可出售、出租或供本集團使用的停車位。
- (3) 包括地面附屬設施的建築面積及地下附屬設施的建築面積，由本集團持有作其他用途(住宅用途、零售用途、SOHO公寓、寫字樓、酒店、購物中心、專業市場、附屬會所、附屬學校、幼兒園及少年宮、儲物單位或停車位除外)，當中主要為公用設施及不可出售。
- (4) 包括本集團應佔的總建築面積部份(根據其於相關項目的實際權益計算)。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一四年六月三十日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業概要資料：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	實際/ 預計竣工 日期	開發中			持作未來開發			擁有權 權益 ⁽⁶⁾ (%)
				開發中 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	規畫 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)		
北京										
1.	北京國瑞中心	多用途	12,738	二零一六年	140,021	124,728	—	—	—	80.0
海口										
1.	海闊天空國瑞城 (三期至五期)	多用途	72,296	二零一五年	504,229	494,635	81,047	—	—	80.0
2.	國瑞•江畔花園	住宅	36,634	二零一五年	—	—	—	21,582	—	80.0
3.	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	二零一六年	—	—	—	19,964	—	80.0
4.	海南雲龍 ⁽⁷⁾	多用途	1,084,162	二零二零年	—	—	—	1,084,162	—	40.8
萬寧										
1.	萬寧國瑞城 (一期至三期)	住宅	244,340	二零一五年至 二零一七年	154,642	151,094	26,601	206,756	—	80.0
汕頭										
1.	汕頭國瑞城(二期)	多用途	54,431	二零一七年	—	—	—	302,093	—	80.0
佛山										
1.	佛山國華新都	住宅	120,814	二零一五年	—	—	—	456,375	—	44.0
2.	佛山•南堤灣 ⁽⁸⁾	多用途	90,231	二零一七年	—	—	—	171,313	—	80.0
瀋陽										
1.	瀋陽國瑞城 (三期至七期)	多用途	487,459	二零一六年至 二零一八年	275,954	275,954	49,439	1,188,695	325,187	80.0
鄭州										
1.	鄭州國瑞城 (三期至八期)	多用途	327,792	二零一四年至 二零一六年	405,835	154,217	176,196	221,220	—	80.0

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	實際/ 預計竣工 日期	開發中			持作未來開發		擁有權 權益 ⁽⁶⁾ (%)	
				開發中 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	規劃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)		
廊坊										
1.	永清國瑞城 (一期至五期)	住宅	1,280,366	二零一四年至 二零一八年	123,736	123,736	76,281	2,008,659	—	80.0
西安										
	西安國瑞國際金融中心	多用途	19,162	二零二零年	—	—	—	285,717	—	52.0
總計			3,864,546		1,604,417	1,324,364	409,564	5,966,536	325,187	
應佔總建築面積 ⁽⁹⁾					1,283,534	1,059,491	327,651	4,528,933	260,150	

附註：

- (1) 摘錄自建設工程規劃許可證，並包括不可出售公用設施的應佔價值。
- (2) 摘錄自本集團的內部記錄。
- (3) 摘錄自本集團的內部記錄。
- (4) 摘錄自本集團的內部記錄及估計數字，並包括不可出售公用設施的應佔價值。
- (5) 摘錄自本集團的內部記錄及估計數字。
- (6) 根據本集團於相關項目公司的實際所有權權益計算。
- (7) 海南雲龍的總地塊面積為1,084,162平方米，現正由本公司間接附屬公司海南駿和實業有限公司（「海南駿和」）開發。有關海南駿和的進一步詳情，請參閱本中期業績公告（「公告」）「重大收購及出售事項及重大投資」一節。
- (8) 佛山·南堤灣的總地塊面積為90,231平方米，現正由本公司附屬公司佛山市國瑞南方地產開發有限公司開發。有關收購佛山·南堤灣地塊的進一步詳情，請參閱本公告「重大收購及出售事項及重大投資」一節。
- (9) 包括本集團應佔的總建築面積部份（根據其於相關項目或項目階段的實際權益計算）。

下表載列本集團投資物業截至二零一四年六月三十日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資			截至六月三十日止	
		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)	六個月總租金收入 二零一四年	二零一三年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,336	39,211	96,545	80,846
	寫字樓	9,808	9,803	6,170		
	停車場	26,324	26,324	18,426		
	零售商舖	29,128	25,642	22,598		
	四合院	7,219	7,219	7,219		
北京富貴園	購物中心	26,146	19,955	17,145	16,176	15,251
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	50,429	14,632	11,245
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	50,841	307	—
總計		<u>296,768</u>	<u>248,519</u>	<u>212,039</u>	<u>132,160</u>	<u>108,569</u>

已竣工項目

下表載列本集團於二零一四年六月三十日的已竣工項目及項目階段概要資料：

項目	項目類型	實際竣工日期	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供 出售或 我們使用 的建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可供 出售的 建築面積 (平方米)	可供 持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	擁有權 權益 ⁽⁴⁾ (%)
北京										
1. 北京富貴園	多用途	二零零八年	87,075	507,857	52,382	6,756	26,146	420,204	9,125	91.0
2. 北京國瑞城(一期及二期)	多用途	二零零九年 至 二零一二年	117,473	881,590	109,858	47,628	157,383	596,169	18,180	80.0
3. 京禧閣	住宅	二零一三年	14,464	33,101	7,718	856	—	24,075	1,309	80.0
海口										
1. 海闊天空國瑞城(一期及二期)	多用途	二零一二年 至 二零一三年	69,080	293,447	98,706	52,184	—	184,444	10,297	80.0
2. 海甸島國瑞花園	住宅	二零一二年	65,643	71,863	21,805	6,952	—	50,058	—	80.0
汕頭										
1. 汕頭國瑞城(一期)	多用途	二零零九年	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90.0
2. 國瑞園	多用途	二零零八年	14,161	33,795	2,467	2,467	—	31,328	—	100.0
3. 裕園	住宅	二零零五年	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100.0
4. 星湖雅居	住宅	二零零四年	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100.0
5. 雅仕園	住宅	二零一一年	9,472	48,054	119	119	—	47,159	776	100.0
瀋陽										
1. 瀋陽國瑞城(一期、二期及三期(部份))	多用途	二零零九年 至 二零一三年	140,126	249,375	29,840	29,840	50,841	168,694	—	80.0
鄭州										
1. 鄭州國瑞城(一期及二期)	多用途	二零一二年 至 二零一三年	156,435	231,927	63,032	21,035	—	160,368	8,528	80.0
廊坊										
1. 永清國瑞城(一期(部份))	住宅	二零一三年	33,000	4,299	3,984	3,984	—	—	315	80.0
總計			769,809	2,455,606	389,911	171,821	296,768	1,720,398	48,528	
應佔總建築面積⁽⁵⁾			637,627	2,050,539	318,208	138,717	246,530	1,445,819	39,982	

附註：

- (1) 摘錄自本集團的內部記錄，且不包括我們就各個已竣工項目或已竣工項目階段所持有用作公用設施而不可出售或出租的建築面積部份，亦不包括我們持作投資的建築面積部份。若干已竣工項目並無可出售的建築面積，因為所有可出售建築面積經已出售。
- (2) 摘錄自買賣協議。
- (3) 包括我們就各個已竣工項目或已竣工項目階段所持有用作公用設施而不可出售或出租的建築面積部份。
- (4) 根據本集團於相關項目公司的實際所有權權益計算。
- (5) 包括我們應佔的總建築面積部份(根據本集團於相關項目或項目階段的實際權益計算)。

土地儲備

下表載列本集團於二零一四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 ⁽¹⁾ (平方米)	土地儲備 總額 總建築 面積 (平方米)	佔土地 儲備總額 % (%)	平均 土地成本 (人民幣元/ 平方米)
北京	238,769	140,021	—	378,790	4.7	8,514.8
海口	59,136	504,229	1,125,708	1,689,073	21.0	1,668.8
萬寧	—	154,642	206,756	361,398	4.5	355.7
汕頭	64,985	—	302,093	367,078	4.6	1,889.8
佛山	—	—	627,688	627,688	7.8	3,359.2
瀋陽	80,680	275,954	1,188,695	1,545,329	19.2	1,123.3
鄭州	21,035	405,835	221,220	648,090	8.0	393.8
廊坊	3,984	123,736	2,008,659	2,136,379	26.6	359.0
西安	—	—	285,717	285,717	3.6	1,575.0
總計	468,589	1,604,417	5,966,536	8,039,542	100.0	1,515.4

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216,523平方米規劃建築面積。

下表載列本集團於二零一四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	開發中	規劃	總建築		
建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	面積 (平方米)		(%)
住宅	97,948	964,511	3,762,893	4,825,352	60.0
供出售的商業物業	57,452	231,742	1,030,948	1,320,142	16.4
持作投資或擬持作 投資的商業物業	270,444	185,402	156,714	612,560	7.6
酒店	—	—	135,323	135,323	1.7
停車位	42,745	159,907	725,620	928,272	11.6
附屬設施	—	57,992	104,970	162,962	2.0
其他	—	4,863	50,068	54,931	0.7
總計	468,589	1,604,417	5,966,536	8,039,542	100.0

附註：

- (1) 包括本集團已獲得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216,523平方米規劃建築面積。

一級土地開發

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。於二零一四年上半年，本集團在北京、汕頭及潮州承辦一級土地開發項目。

北京

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，規劃建築面積約427,404平方米，由五幅土地組成。祈年大街西項目地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。截至二零一四年六月三十日，本集團產生開發成本約人民幣916.7百萬元並於二零一三年第二季完成五幅土地中其中一幅土地的一級土地開發。本集團預期於二零一四年底完成該項目另外兩幅地塊的一級土地開發。

汕頭

根據「三舊改造」政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於二零一四年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，向本集團轉讓相關土地使用權。截至二零一四年六月三十日，本集團承擔開發成本合共約人民幣35.1百萬元並計劃於該等地塊開發住宅物業。

潮州

於二零一四年上半年，本集團在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。本集團已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，該項目可望於二零一八年上半年完成。截至二零一四年六月三十日，本集團有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支已產生的開發成本為人民幣1.2百萬元。

財務回顧

收入

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣2,262.5百萬元，較去年同期的人民幣3,000.7百萬元減少24.6%。該減少主要由於本集團完成了北京哈德門項目的一級土地開發，從而導致一級土地開發收入的減少。本集團於二零一三年確

認該項目收入人民幣1,264.2百萬元，而二零一四年本集團沒有從該項目確認收入。同時該減少部分被與本集團的北京國瑞城項目、京禧閣項目、萬寧國瑞城項目及海關天空國瑞城項目有關的物業開發收入的增加有所抵減。

截至二零一四年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣2,038.5百萬元，較去年同期增加94.4%。該增加主要是由於與本集團的北京國瑞城項目、京禧閣項目、萬寧國瑞城項目及海關天空國瑞城項目有關的物業開發收入增加所致。

一級土地建設及開發服務的收入為人民幣66.8百萬元，而去年同期則為人民幣1,785.5百萬元。該減少主要是由於本集團完成了北京哈德門項目的一級土地開發。本集團於二零一三年確認該項目收入人民幣1,264.2百萬元，而二零一四年本集團沒有從該項目確認收入。

毛利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣931.7百萬元，較去年同期的人民幣2,276.6百萬元減少59.1%。本期毛利率為41.2%，而去年同期為75.9%。

物業開發的毛利為人民幣808.7百萬元，較去年同期的人民幣459.8百萬元增加75.9%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月本集團交付的物業的項目組合及地區劃分出現變動。物業開發的毛利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的43.9%降至截至二零一四年六月三十日止六個月的39.7%。

一級土地建設及開發服務的毛利為人民幣0.3百萬元，相比去年同期則為人民幣1,677.6百萬元。截至二零一四年六月三十日止六個月，一級土地建設及開發服務的毛利率為0.5%，截至二零一三年六月三十日止六個月則為94.0%。一級土地建設及

開發服務的毛利及毛利率減少，主要是由於本集團完成了北京哈德門項目的一級土地開發。本集團於二零一三年確認該項目收入人民幣1,264.2百萬元，而二零一四年本集團沒有從該項目確認收入。

其他收益及虧損

截至二零一三年六月三十日止六個月其他收益為人民幣268.0百萬元，而截至二零一四年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣0.3百萬元。該差額主要由於本集團確認為購買汕頭國瑞城二期土地的土地使用權與汕頭市土地儲備中心於二零一三年五月訂立的協議有關的收益人民幣265.7百萬元所致，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月無該項收益。

其他收入

其他收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2.9百萬元增加106.9%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣6.0百萬元。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣72.8百萬元增加14.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣83.6百萬元，主要是本集團的北京國瑞城項目、海關天空國瑞城項目、廊坊國瑞城項目及鄭州國瑞城項目項下在售面積增加而加大了營銷力度導致。

行政開支

行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣117.8百萬元增加15.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣135.7百萬元，主要是由於隨著本集團運營的擴大，本集團人員人數增加及本集團人員平均薪酬和福利提高。

融資費用

融資費用由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣417.2百萬元減少65.4%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣144.3百萬元，主要是由於本集團在二零一三年五月終止二零零九年七月與海南航空股份有限公司就預售一幢高層住宅大樓而訂立的預售協議，並就該等付款錄得公允價值虧損人民幣293.9百萬元所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣696.8百萬元減少62.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣264.9百萬元，主要是由於除稅前溢利減少所致。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的現行中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣116.8百萬元及人民幣148.1百萬元。

期內溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的期內溢利及綜合收益總額由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,998.0百萬元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣284.6百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣525.6百萬元，較二零一三年十二月三十一日的人民幣844.9百萬元減少37.8%。

淨負營運現金流

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得淨負經營現金流人民幣582.2百萬元，而截至二零一三年六月三十日止六個月，我們錄得正經營現金流人民幣127.8百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於本集團購買佛山國華新都及佛山·南堤灣地塊所致。有關收購佛山·南堤灣地塊的進一步詳情，請參閱本公告「重大收購及出售事項及重大投資」一節。

借款

於二零一四年六月三十日，本集團尚未償還的債務為人民幣9,197.5百萬元，包括銀行借款人民幣6,592.2百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣2,605.3百萬元。

於二零一四年六月三十日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及其他借款結餘總額的28.3%。

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。於二零一四年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣14,952.4百萬元。

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。於二零一四年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣2,039.0百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零一四年六月三十日並無其他重大或然負債。

重大收購及出售事項及重大投資

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團已就為籌備上市而進行的集團重組於本集團的一般業務過程中完成重大收購事項。詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月二十三日的招股章程（「招股章程」）。

於二零一四年三月五日，本公司的間接附屬公司深圳國瑞興業房地產有限公司訂立一項股權轉讓協議，以總代價人民幣12.0百萬元向一名獨立第三方收購深圳市大潮汕建設有限公司（「深圳市大潮汕」）的30%股本權益。深圳市大潮汕計劃承擔「三舊改造」政策下的一項總地塊面積3.8百萬平方米的位於深圳的開發項目，並已於二零一四年三月十二日與一家由當地自治機構所控制的公司就上述項目訂立了合作協議。

於二零一四年四月二日，本公司的間接附屬公司海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）已與一名獨立第三方訂立一項股權轉讓及合作協議（「該協議」），以總代價人民幣1,014.0百萬元收購海南駿和100%股本權益，從而收購位於海口、佔地約1.1百萬平方米的若干塊土地的土地使用權。

於二零一四年六月十六日，本公司間接附屬公司佛山市國瑞南方地產開發有限公司在掛牌出讓中中標取得佛山一塊規劃總建築面積為171,313平方米的地塊，總代價為人民幣1,483.2百萬元。本集團已於二零一四年六月十八日接獲競投出讓土地使用權確認函，且本集團的中國法律顧問已告知，接獲競投出讓土地使用權確認函後，訂立土地使用權出讓合同應無法律障礙。

除招股章程及本公告所披露及上文所述者外，截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無進行任何重大收購及出售事項及重大投資。

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。除招股章程及本公告所披露及上文所述者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團有約1,337名僱員。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣86.4百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。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本公司股東。

上市所得款項淨額用途

本公司自全球發售及部分行使超額購股權而發行新股的所得款項淨額(扣除承銷費用及相關開支後)約為1,561.0百萬港元，擬按與招股章程所載一致的方式加以運用。

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全體股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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。董事會目前由四名執行董事及四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，本公司於截至二零一四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体查詢後，各董事確認其於截至二零一四年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司證券

截至二零一四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。

期後事項

於二零一四年七月七日，本公司普通股於聯交所主板上市。於該日，本公司根據全球發售按每股2.38港元發行661,780,000股每股面值為0.001港元的股份。

於二零一四年七月二十二日，本公司於部分行使超額配股權後按發售價每股2.38港元向公眾發行額外19,854,000股股份。

超額配發完成後，本公司已發行及繳足股本增至4,431,634港元，分為4,431,634,000股每股面值0.001港元的股份。

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、聶梅生女士及賴思明先生。審核委員會的主席為羅振邦先生。

審核委員會已與管理層及本集團核數師德勤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(包括審閱中期業績)。審核委員會認為，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。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至二零一四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(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gloripty.com)刊登。按照報告期適用的上市規則的規定，本截至二零一四年六月三十日止六個月的業績公告所載及截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告(載有有關本公司的全部資料)將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司各自的網站刊登。

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

香港，二零一四年八月二十六日(星期二)

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、葛偉光先生、阮文娟女士及張瑾女士；及獨立非執行董事聶梅生女士、羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。