

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)

**截至二零一六年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零一六年六月三十日止六個月(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣6,919.3百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約為723,950平方米，較去年同期分別增加127.7%及156.7%；
- 報告期的收入為人民幣3,655.6百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣3,415.7百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣1,500.7百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣1,376.3百萬元；
- 報告期的淨利為人民幣1,000.4百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣863.6百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣19.6分；
- 於報告期，土地儲備的總建築面積達到7,672,908平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,592.7元。於報告期，新收購土地儲備的總建築面積達到596,782平方米及土地收購的平均成本為每平方米人民幣7,271.1元；
- 報告期的已簽約平均售價(「平均售價」)為每平方米人民幣9,557.7元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的27.1%。

截至二零一六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」)宣佈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一五年同期的比較數字。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

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	3,655,621	2,589,664
銷售及服務成本		<u>(2,154,919)</u>	<u>(1,261,629)</u>
毛利		1,500,702	1,328,035
其他收益及虧損		(8,536)	(464)
其他收益		7,722	4,984
投資物業公允價值變動		465,557	615,793
應佔聯營公司(虧損)溢利		(726)	1,585
分銷及銷售費用		(130,227)	(126,628)
行政開支		(142,217)	(158,960)
其他開支		(1,484)	(13,075)
融資費用	4	<u>(75,780)</u>	<u>(85,500)</u>
除稅前溢利		1,615,011	1,565,770
所得稅開支	5	<u>(614,598)</u>	<u>(597,028)</u>
期內溢利及綜合收益總額		<u><u>1,000,413</u></u>	<u><u>968,742</u></u>
下列人士應佔期內溢利及綜合收益總額：			
本公司擁有人		863,614	773,111
少數股東權益		<u>136,799</u>	<u>195,631</u>
		<u><u>1,000,413</u></u>	<u><u>968,742</u></u>
每股盈利	6		
— 基本(人民幣分)		<u>19.6</u>	<u>17.6</u>
— 攤薄(人民幣分)		<u>19.4</u>	<u>17.4</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		15,879,850	15,065,850
物業、廠房及設備		148,629	130,248
無形資產		4,175	3,490
於聯營公司的權益		31,470	32,196
可供出售投資		165,192	165,192
預付租賃款項		290,571	3,013
收購一間附屬公司已付定金		—	70,000
遞延稅項資產		248,066	160,336
受限制銀行存款		131,835	38,686
		<u>16,899,788</u>	<u>15,669,011</u>
流動資產			
存貨		93	73
購買土地預付款項／已付保證金		2,090,426	2,929,848
開發中待售物業		13,682,807	9,667,914
持作銷售物業		2,903,358	2,719,459
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	8	782,325	870,875
應收客戶建築合約款項		1,264,331	1,222,245
可收回稅項		138,859	39,270
應收一名關聯方款項		—	1,063
透過損益按公允價值列賬的金融資產		97	70,097
受限制銀行存款		15,961	80,898
現金及銀行結餘		1,350,560	1,956,263
		<u>22,228,817</u>	<u>19,558,005</u>

	附註	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 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	9	4,902,918	4,910,116
預售物業的已收房款		3,054,761	1,611,699
應付關聯方款項		322,296	55,057
稅項負債		1,629,779	1,477,701
銀行及其他借款 — 一年內到期		2,968,622	3,718,997
		<u>12,878,376</u>	<u>11,773,570</u>
流動資產淨值		<u>9,350,441</u>	<u>7,784,435</u>
總資產減流動負債		<u>26,250,229</u>	<u>23,453,446</u>
非流動負債			
其他應付款	9	72,591	65,970
銀行及其他借款— 一年後到期		10,515,153	8,579,128
公司債券		2,981,006	2,977,127
遞延稅項負債		2,020,444	1,903,251
		<u>15,589,194</u>	<u>13,525,476</u>
資產淨值		<u>10,661,035</u>	<u>9,927,970</u>
資本及儲備			
股本		3,512	3,511
股份溢價及儲備		8,782,091	8,115,985
		<u>8,785,603</u>	<u>8,119,496</u>
本公司擁有人應佔權益		1,875,432	1,808,474
少數股東權益			
權益總額		<u>10,661,035</u>	<u>9,927,970</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。

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。

簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，為集團實體營運所在主要經濟環境的貨幣(集團實體的功能貨幣)。

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(「國際會計準則」)第34號中期財務報告以及香港聯合交易所有限公司(「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，截至二零一六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二零一五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國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂。

國際財務報告準則第 11 號(修訂本)	收購合營業務權益的會計法
國際會計準則第 1 號(修訂本)	信息披露計劃
國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 38 號(修訂本)	折舊及攤銷可接納方法闡述
國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 41 號(修訂本)	農業：生產性植物
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 28 號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期年度改進

於本期間應用上述修訂國際財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報的數額及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

3. 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。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、土地基礎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(虧損)溢利、投資物業公允價值變動、融資費用、若干折舊、核數師薪酬、董事薪酬及所得稅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

有關本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績的分析如下。

	一級				總計
	物業開發	土地建設 及開發服務	物業投資	物業管理 和相關服務	
	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)
截至二零一六年六月三十日止六個月					
來自外部客戶的收入	3,415,689	41,604	145,664	52,664	3,655,621
分部間收入	—	—	—	6,731	6,731
分部收入	<u>3,415,689</u>	<u>41,604</u>	<u>145,664</u>	<u>59,395</u>	<u>3,662,352</u>
分部溢利	<u>1,130,733</u>	<u>1,522</u>	<u>102,859</u>	<u>4,057</u>	<u>1,239,171</u>
截至二零一五年六月三十日止六個月					
來自外部客戶的收入	2,333,034	86,897	141,541	28,192	2,589,664
分部間收入	—	—	—	2,731	2,731
分部收入	<u>2,333,034</u>	<u>86,897</u>	<u>141,541</u>	<u>30,923</u>	<u>2,592,395</u>
分部溢利	<u>939,015</u>	<u>1,131</u>	<u>112,520</u>	<u>684</u>	<u>1,053,350</u>

(b) 分部收入與損益額對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	3,662,352	2,592,395
抵銷分部間收入	(6,731)	(2,731)
綜合收入	<u>3,655,621</u>	<u>2,589,664</u>
溢利		
分部溢利	1,239,171	1,053,350
其他收益及虧損	(8,536)	(464)
其他收益	7,722	4,984
其他開支	(1,484)	(13,075)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(726)	1,585
投資物業公允價值變動	465,557	615,793
融資費用	(75,780)	(85,500)
折舊	(1,942)	(1,942)
核數師薪酬	(2,986)	(3,219)
董事薪酬	(5,985)	(5,742)
綜合除稅前溢利	<u><u>1,615,011</u></u>	<u><u>1,565,770</u></u>

4. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款利息	418,511	270,915
其他貸款利息	52,763	127,987
公司債券利息	113,729	—
其他融資費用	—	3,950
總計	<u>585,003</u>	<u>402,852</u>
減：開發中物業項下的資本化金額	<u>(509,223)</u>	<u>(317,352)</u>
	<u><u>75,780</u></u>	<u><u>85,500</u></u>

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4.9%至12.2%計息(截至二零一五年六月三十日止六個月：6.0%至12.2%))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7.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：8.5%)計算。

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	312,566	240,517
上年度撥備不足	17	—
土地增值稅(「土地增值稅」)	272,316	247,615
	<u>584,899</u>	<u>488,132</u>
遞延稅項	29,699	108,896
	<u>29,699</u>	<u>108,896</u>
所得稅開支	<u>614,598</u>	<u>597,028</u>

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)。

6. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利及攤薄盈利 所用的盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>863,614</u>	<u>773,111</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千股	千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,411,571	4,398,016
潛在攤薄普通股的影響		
購股權	28,799	28,795
股份獎勵	18,806	19,174
	<u>4,459,176</u>	<u>4,445,985</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,459,176</u>	<u>4,445,985</u>

計算每股基本盈利時採用的股份數目乃於抵銷本公司根據其股份獎勵計劃持有的未歸屬股份後得出。

7. 股息

於本中期期間，已宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股5.55港仙(截至二零一五年六月三十日止六個月：6.05港仙)，共計245,882,000港元(相當於人民幣206,000,000元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：266,080,000港元，相當於人民幣209,914,000元)，45,390,000港元(相當於人民幣38,348,000元)的部分股息已支付。

本公司董事已決定不會就中期期間派付股息。

8. 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。

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，扣除撥備	354,154	475,587
預付承包商及供應商往來款	245,480	205,953
來自獨立第三方的其他應收款(附註)	17,261	17,261
其他應收款及預付款項，扣除撥備	87,976	87,165
預付租賃款項－即期部份	6,035	107
保證金	71,419	84,802
	<u>782,325</u>	<u>870,875</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。

以下為於二零一六年六月三十日及二零一五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：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	141,922	350,660
61至180天	11,970	28,618
181天至365天	125,479	28,302
一至兩年	22,953	64,274
超過兩年	51,830	3,733
	<u>354,154</u>	<u>475,587</u>

應收賬款於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的金額分別約人民幣69,490,000元及人民幣49,112,000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。

9. 應付賬款及其他應付款

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	3,192,367	3,223,172
預收租金	31,585	51,782
已收保證金	654,402	399,886
收購附屬公司應付款(附註(a))	391,860	504,360
應付關連人士的其他款項(附註(b))	—	200,000
應付酬金	21,167	45,578
應付營業及其他稅項	139,615	212,170
其他應付款及應計款項	544,513	339,138
	<u>4,975,509</u>	<u>4,976,086</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註(c))	72,591	65,970
流動	<u>4,902,918</u>	<u>4,910,116</u>
	<u>4,975,509</u>	<u>4,976,086</u>

附註：

- (a) 於二零一六年六月三十日的餘額包括二零一四年收購海南駿和實業有限公司(「海南駿和」)股權的未償還代價結餘人民幣346,860,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣346,860,000元)及與二零一三年收購陝西華威世達實業有限公司股權有關的未償還代價結餘人民幣45,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣57,500,000元)。該等款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

二零一五年六月，本集團以現金代價人民幣500,000,000元收購深圳萬基87.5%股權。截至二零一五年十二月三十一日，未償還結餘為人民幣100,000,000元。

- (b) 有關款項乃涉及一項與一名關連人士(定義見上市規則)訂立的銷售合同的取消，該款項為無抵押並於二零一五年十二月三十一日按要求償還。該款項於本中期期間已支付。
- (c) 根據有關租用協議，於二零一六年六月三十日約人民幣72,591,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣65,970,000元)的租金保證金將從報告期末起計十二個月後可退還，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。

以下為於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	1,996,695	2,577,407
61至365天	761,480	386,298
一至兩年	390,265	227,801
超過兩年	43,927	31,666
	<u>3,192,367</u>	<u>3,223,172</u>

10. 或然負債

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 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	5,790,101	3,997,153
— 公司置業者	30,890	—
	<u>5,820,991</u>	<u>3,997,153</u>

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二零一六年六月三十日止六個月的中期業績報告。

於報告期，本集團實現合約銷售額人民幣6,919.3百萬元，較去年同期增加127.7%。合約建築面積合計723,950平方米，較去年同期增加156.7%。本集團實現收入人民幣3,655.6百萬元，較去年同期增長41.2%。其中，來自物業開發的收入為人民幣3,415.7百萬元，較去年同期增長46.4%；物業投資收入為人民幣145.7百萬元，較去年同期增長2.9%；一級土地建設及開發服務收入為人民幣41.6百萬元，較去年同期減少52.1%；物業管理及相關服務收入為人民幣52.7百萬元，較去年同期增長86.8%；本集團擁有人應佔溢利為人民幣863.6百萬元，較去年同期增長11.7%。

2016年上半年回顧

市場回顧

2016年上半年，中國經濟發展表現平穩，貨幣政策依然整體寬鬆，低利率環境下房地產信貸投放力度加大，在一二線熱點城市的帶動下，全國房地產市場需求得到快速釋放，延續上年末向好局勢，但城市分化加劇，地方因城施策調控呈現差異化。

中國指數研究院數據顯示，2016年上半年核心一二線及其周邊城市表現搶眼，一線城市住宅平均售價上半年累計上漲12.79%，二線城市住宅平均售價累計上漲5.33%。從各級城市表現來看，一線城市及部分熱點二線城市的資源稀缺性與配套的完善，對人口的吸引力仍然較大，儘管政策持續收緊，仍被房地產開發企業看好。

一方面熱點城市土地成本攀升，房地產開發企業利潤空間逐步收窄；另一方面，行

業資源整合加劇，企業尋求多元化佈局，開展管理優化和業務創新，實現房地產與旅遊、文體、健康、醫療、養老等多元產業高度融合。

多元戰略

基於對市場和行業發展趨勢的判斷，本集團堅持既定的多元化發展戰略，明確繼續以房地產為主營業務的發展定位，住宅開發與投資物業並舉前行，在做大規模的同時兼顧利潤率，保持競爭優勢。同時適度多元化探索，以創新業務「主題地產」和「醫療健康」為兩翼，產業觸角繼續向相關上下游產業延伸，在主營業務和創新業務上完善創新，構建多元戰略格局。

業務回顧

深化區域佈局

在「銷售」及「土儲」兩端，本集團都將核心資源聚焦於一二線及部分熱點城市，不斷深化區域佈局。從今年上半年公司簽約銷售數據來看，區域性大盤熱銷成為上半年業績的最大助力，永清國瑞城、海口國瑞城、佛山國華新都及汕頭國瑞•觀海居等項目均有不俗的表現。下半年，本集團預計在北京、廊坊、海口、西安、鄭州、汕頭等近10個城市推售項目。

今年4月，本集團成功競得蘇州吳中區黃金地塊，為佈局「長三角」拉開帷幕。目前，本集團已形成以北京為中心輻射「京津冀」，以深圳為中心輻射「珠三角」，以蘇州為中心輻射「長三角」的戰略佈局。截至2016年6月30日，本集團土地總儲備約7,672,908平方米，其中一二線城市佔比約為69%，將滿足未來三至五年的高速發展。

推進創新業務

主題地產板塊方面，本集團堅持以差異化戰略，實現細分市場的價值兌現。文化、旅游是城市「軟實力」的主要體現，文旅融合是構築未來城市發展的「硬支撐」，本集團將憑藉多年地產開發的資源優勢以及專業能力，打造文旅特色的新型都市綜合體。本集團已成立文旅創新業務事業部，加大在創新地產領域的研發和運營能力，支持「房地產+」業務在全國的佈局和落地。2016年4月，本集團已與鄭州市政府達成文化產業園戰略合作意向；2016年5月，本集團與河北省永清縣政府簽約互聯網金融小鎮項目，擬打造互聯網金融產業集聚平台；未來將擇機向京津冀、珠三角區域及武漢、蘇州等熱點城市拓展，支持創新地產業務發展。

醫療健康板塊方面，今年初收購的汕頭國瑞醫院，規劃定位為綜合三甲醫院，相關籌備和建設工作穩步推進中。項目規劃分兩期建設，計劃提供2000個床位，預計2018年底投入運營。十三五規劃推進「健康中國」戰略落地，醫療健康產業將引領新一輪經濟發展浪潮，本集團將進一步搭建醫療健康產業平台，為未來業績增長開闢新的空間。

完善運營管理

為適應行業「新常態」的發展和多元化發展的定位，本集團對原有的管理方式和體制進行了必要的改革，強化產品的標準化建設和模塊化管理，提高對市場變化的應對能力。在成本及費用控制方面，本集團將繼續全面實施產品升級優化及標準化管理，確保項目的快速複製及快速推進，縮短開發週期，最大程度節約財務成本，從而實現產品溢價。

贏得市場認可

本集團綜合實力的提升，獲得市場的廣泛認可。2016年3月，本集團榮登權威機構頒發的2016中國房地產百強企業；2016年5月，斬獲「中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」獎項；同時，獲納入摩根士丹利資本國際(MSCI)中國小型股指數的成份股；2016年6月，入圍《2016年上半年品牌房企銷售業績榜單》百強。

2016年下半年展望

2016年7月26日，中央政治局會議定調，用穩定的宏觀經濟政策穩住市場預期。下半年，中國房地產市場仍將呈現總體寬鬆與局部收緊並存的格局。對於房地產行業而言，「投資少、週期短、見效快」的時代已經結束，房地產企業要想獲取新一輪市場機遇和發展潛力，更加需要強化「工匠精神」，不斷提升產品和企業的市場競爭力。

本集團將繼續踐行多元戰略部署，在主營業務和創新業務上不斷完善創新，提升企業軟實力，鍛造硬功夫，打造有品質、可持續、穩健的發展格局。

品質取勝

本集團致力於加強客戶定位和產品研究，力求產品精益求精。本集團擬在北京昌平、蘇州木瀆等新項目推出高端產品系升級產品，在改善型需求釋放和土地成本上升的形勢下，力圖通過創新核心產品、提升產品力來擴大競爭優勢，穩定市場地位，提升收益水平。

人才戰略

本集團致力於堅定以「人才戰略」支持全國擴張和多元化發展，每進駐一個城市，都力爭成為當地最具競爭力和發展潛力的企業之一。2016年，本集團著力於通過持續吸收、培養和激勵代表各行業先進水平的優秀人才，為多元戰略的推進和實現提供

人力資源保障。同時，不斷完善績效管理、增強系統培訓、推行股權激勵等機制，推動企業和諧發展，實現企業與員工的共同成長。

企業管治

本集團致力於提升企業管治水平，確保集團業務的有效營運以及資產、股東利益的保障。其次，在增加公司整體透明度，以及完善企業內部控制和風險管理方面，本集團將持續作出實質的改善。

可持續發展

本集團致力於通過綠色環保的建築規劃、設計、施工和運營等一系列措施，提高旗下物業發展及管理水平，促進環境和社會的可持續發展。本集團旗下北京二環地標哈德門中心項目，已獲得美國綠色建築委員會授予的LEED金級預認證，不僅展現了高端商務綜合體的品質，更體現開發企業對環境和社會的承諾。

未來，本集團將繼續秉承「責任地產」的使命，與股東們攜手實現下一階段飛躍式的增長。在新的起點上，開啟新的徵程！

致謝

最後，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，由衷地感謝投資者、廣大客戶、業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。

主席

張章箏

中國北京

二零一六年八月二十九日

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一六年上半年，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣6,919.3百萬元，較去年同期增長127.7%。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣3,655.6百萬元，較去年同期增長41.2%，主要系物業開發收入增加所致。收入中來自物業開發的收入為人民幣3,415.7百萬元，較去年同期增加46.4%。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,500.7百萬元，較去年同期增加13.0%；淨利為人民幣1,000.4百萬元，較去年同期增加3.3%；其中本公司權益持有人應佔人民幣863.6百萬元，較去年同期增加11.7%。

已簽約銷售額

本集團於二零一六年及二零一五年上半年的已簽約銷售額分別約為人民幣6,919.3百萬元及人民幣3,039.2百萬元，增幅為127.7%。已簽約總建築面積約為723,950平方米及282,009平方米，增幅為156.7%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自廊坊、海口及汕頭，分別約為人民幣3,596.6百萬元、人民幣835.8百萬元及人民幣820.0百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的52.0%、12.0%及11.9%。

下表載列本集團截至二零一六年及二零一五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					
	二零一六年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一五年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一六年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一五年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一六年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一五年 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)	243.9	676.0	6,356	10,644	38,365.3	63,510.0
北京富貴園	—	—	—	—	—	—
京禧閣	—	9.3	—	220	—	42,454.5
海口						
海闊天空國瑞城(一期至五期)	788.2	736.9	53,982	53,885	14,601.5	13,674.5
國瑞·江畔花園	47.6	—	2,495	—	19,066.1	—
海甸島國瑞花園	—	2.2	—	279	—	7,992.8
萬寧						
萬寧國瑞城(一期)	226.7	186.6	33,105	26,950	6,847.3	6,922.4
廊坊						
永清國瑞城(三期至五期)	3,596.6	273.5	389,080	28,090	9,243.9	9,735.8
鄭州						
鄭州國瑞城(一期至七期)	482.6	422.1	78,138	62,009	6,176.8	6,807.6
瀋陽						
瀋陽國瑞城(二期至四期)	278.7	404.1	42,722	58,856	6,522.4	6,865.2
佛山						
佛山國華新都(一期)	435.0	327.1	50,863	40,909	8,553.2	7,995.8
汕頭						
國瑞園	—	1.4	—	167	—	8,503.0
雅仕園	—	—	—	—	—	—
觀海居	820.0	—	67,209	—	12,201.2	—
總計	6,919.3	3,039.2	723,950	282,009	9,557.7	10,776.9

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竣工、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一六年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為4,622,877平方米並擁有總建築面積7,672,908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826,716平方米，(b)開發中的總建築面積1,602,367平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積5,243,825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。截至二零一六年六月三十日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳•南山及佛山•南堤灣中擁有總建築面積合共810,507平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一六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)	開發中			持作未來開發		擁有權 權益 (%)
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)	
北京								
1.	北京哈德門中心	多用途	12,738	140,021	140,021	—	—	80.0
2.	北七家東地塊	住宅	94,199	—	—	—	308,093	80.0
3.	北七家西地塊	住宅	73,294	—	—	—	238,288	80.0
海口								
1.	海闊天空國瑞城 (五期(部分))	多用途	16,610	161,817	144,006	6,032	—	80.0
2.	國瑞•江畔花園	住宅	36,634	21,659	20,574	3,063	—	80.0
3.	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	22,023	20,743	—	—	80.0
4.	海南雲龍	多用途	1,084,162	—	—	—	1,084,162	40.8

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			擁有權 權益 (%)
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售／ 可出租		預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)	
				建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
萬寧									
1.	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	—	—	—	204,057	—	80.0
廊坊									
1.	永清國瑞城 (一期(部分)至二期、 四期(部分)至五期)	住宅	942,760	304,888	223,837	186,885	1,256,351	—	80.0/100.0
鄭州									
1.	鄭州國瑞城 (八期、學校)	多用途	50,434	25,522	—	—	28,324	—	80.0
瀋陽									
1.	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	352,440	143,235	138,730	2,324	852,598	349,902	80.0
佛山									
1.	佛山國華新都 (一期(部分)至二期)	住宅	65,501	279,740	264,953	13,390	—	—	44.0
2.	佛山·南堤灣	多用途	90,231	—	—	—	356,490	—	80.0
西安									
1.	國瑞·西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	—	—	—	72.0
汕頭									
1.	汕頭國瑞城 (一期至二期)	多用途	54,431	170,721	169,763	67,209	186,442	—	100.0
2.	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	—	—	—	359,528	—	100.0
深圳									
1.	深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	—	132,237	—	75.0
蘇州									
1.	蘇州木瀆地塊	多用途	74,196	—	—	—	237,255	237,255	80.0
總計			3,264,637	1,602,367	1,376,761	278,903	5,243,825	587,157	
應佔總建築面積			1,189,995	1,020,930	231,744	4,035,223	469,725		

下表載列本集團投資物業截至二零一六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 二零一六年 二零一五年 (人民幣千元)	
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	32,456	115,191	114,327
	寫字樓	8,520	8,520	6,871		
	停車場	26,324	26,324	22,103		
	零售商舖	34,759	31,273	24,080		
	四合院	7,219	7,219	1,723		
京禧閣	停車場	3,950	3,950	3,318		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	24,839	19,795	16,769
	零售商舖	3,170	3,170	2,868		
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	—	—	111
	零售商舖	58,972	58,972	—		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	42,053	10,678	10,334
北京哈德門 中心*	寫字樓					
	購物中心	140,021				
	停車場					
佛山• 南堤灣*	零售商舖	260,520				
	停車場					
深圳•南山*	寫字樓	42,763				
總計		810,507	325,179	160,311	145,664	141,541

* 目前在建項目

已竣工項目

下表載列本集團於二零一六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	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 (平方米)	可供 出售的 建築面積 (平方米)	持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)	
北京										
1.	北京富貴園	多用途	87,075	507,857	48,042	3,463	29,316	421,374	9,125	91.0
2.	北京國瑞城(一期及二期)	多用途	117,473	881,590	62,799	15,355	161,725	638,886	18,180	80.0
3.	京禧閣	住宅	14,464	33,102	2,912	—	3,950	24,931	1,309	80.0
海口										
1.	海關天空國瑞城 (一期至四期、五期(部分))	多用途	124,765	638,661	202,255	82,014	—	418,137	18,269	80.0
2.	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,059	788	—	56,222	581	80.0
萬寧										
1.	萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	47,504	40,152	—	110,910	3,574	80.0
廊坊										
1.	永清國瑞城 (一期(部分)、三期、 四期(部分))	住宅	370,606	414,807	88,851	40,053	—	314,364	11,592	80.0/100.0
鄭州										
1.	鄭州國瑞城(一期至七期)	多用途	433,793	778,240	149,169	72,702	—	609,544	19,527	80.0
瀋陽										
1.	瀋陽國瑞城(一期至二期、 三期(部分)、四期)	多用途	275,145	716,398	177,171	58,469	109,813	419,694	9,720	80.0
佛山										
1.	佛山國華新都(一期(部分))	多用途	55,312	236,224	208,611	144,146	—	23,328	4,285	44.0
汕頭										
1.	汕頭國瑞城(一期)	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90.0
2.	國瑞園	多用途	14,161	33,795	2,278	2,278	—	31,518	—	100.0
3.	裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100.0
4.	星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100.0
5.	雅仕園	住宅	9,472	48,055	94	94	—	47,185	776	100.0
總計			1,731,569	4,622,877	1,004,745	459,514	367,202	3,153,992	96,938	
應佔總建築面積			1,415,343	3,761,581	750,254	322,614	303,226	2,628,618	79,483	

土地儲備

下表載列本集團於二零一六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 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 % (%) (人民幣元/ 平方米)	平均 土地成本 (人民幣元/ 平方米)
北京	213,809	140,021	546,382	900,212	11.7	8,797.7
海口	82,802	205,499	1,084,162	1,372,463	17.9	1,466.0
萬寧	40,152	—	204,057	244,209	3.2	351.2
廊坊	40,054	304,888	1,256,351	1,601,293	20.8	373.9
鄭州	72,702	25,522	28,324	126,548	1.6	406.5
瀋陽	168,282	143,235	852,598	1,164,115	15.2	888.4
佛山	144,146	279,740	356,490	780,376	10.2	2,702.0
西安	—	289,978	—	289,978	3.8	1,551.8
汕頭	64,769	170,721	545,970	781,460	10.2	1,154.2
深圳	—	42,763	132,237	175,000	2.3	3,428.6
蘇州	—	—	237,254	237,254	3.1	17,411.6
總計	826,716	1,602,367	5,243,825	7,672,908	100.0	2,592.7

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。

下表載列本集團於二零一六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	338,324	644,223	2,815,401	3,797,948	49.4
供出售的商業物業	108,483	484,719	909,220	1,502,422	19.6
持作投資或擬持作 投資的商業物業	367,202	182,784	260,519	810,505	10.6
酒店	—	—	190,355	190,355	2.5
停車位	12,707	190,117	487,610	690,434	9.0
附屬設施	—	71,027	196,495	267,522	3.5
醫院	—	—	359,528	359,528	4.7
其他	—	29,497	24,697	54,194	0.7
總計	826,716	1,602,367	5,243,825	7,672,908	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，本集團在北京、汕頭及潮州承辦一級土地開發項目及「三舊改造」政策下開發的項目。

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474,304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。截至二零一六年六月三十日，本集團產生開發成本約人民幣1,167.3百萬元並已完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。另有一幅土地正在開展相關的土地驗收工作。祈年大街西項目目前仍在開發當中。

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2014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，與本集團合作開發建設相關地塊。本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃，拆遷工作也順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，相關證件的申領工作也正在有序推進。截至二零一六年六月三十日，本集團承擔開發成本合共約人民幣244.5百萬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，完成該項目立項、項目環評、用地權屬及地上構築物(含搭建物)取證等前期工作，並完成約4,419畝徵地拆遷預公告。截至二零一六年六月三十日，本集團有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支等產生的前期開發成本為人民幣9.3百萬元。梅林湖項目目前仍在開發當中。

財務回顧

收入

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣3,655.6百萬元，較去年同期增加41.2%。該增加主要由於物業開發收入增加。

截至二零一六年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣3,415.7百萬元，較去年同期增加46.4%。該增加主要是由於本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月佛山國華新都(一期)及永清國瑞城(四期)完工並交付導致。

毛利

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,500.7百萬元，較去年同期增加13.0%。

物業開發的毛利為人民幣1,376.3百萬元，較去年同期增加14.4%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月交付的物業的項目組合及地區分佈變動導致。物業開發的毛利率由截至二零一五年六月三十日止六個月的51.6%降至截至二零一六年六月三十日止六個月的40.3%。

投資物業公允價值收益變動

本集團層面的投資性物業的公允價值收益由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣615.8百萬元減少24.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣465.6百萬元，主要是由於本集團去年上半年北京地區持有投資性物業增加所致。

其他收益及虧損

截至二零一五年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣0.5百萬元，而截至二零一六年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣8.5百萬元，主要是由於匯兌虧損導致。

其他收入

其他收入由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣5.0百萬元增加54.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣7.7百萬元。

分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣126.6百萬元增加2.8%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣130.2百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣159.0百萬元減少10.5%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣142.2百萬元，主要是由於本集團加強對行政管理費用的管理控制導致。

融資費用

融資費用由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣85.5百萬元減少11.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣75.8百萬元，主要是由於歸還部分貸款導致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣597.0百萬元增加2.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣614.6百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。截至二零一六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342.3百萬元及人民幣272.3百萬元。

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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣968.7百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,000.4百萬元。本集團的期內溢利及綜合收益總額增加主要由於物業開發收入增加導致。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣1,498.4百萬元，較二零一五年十二月三十一日的人民幣2,075.8百萬元減少27.8%。

淨營運現金流

截至二零一六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710.4百萬元，而截至二零一五年六月三十日止六個月，我們錄得淨正經營現金流人民幣489.9百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於土地收購開支較去年同期增加。

借款

於二零一六年六月三十日，本集團尚未償還的借款為人民幣13,483.8百萬元，包括銀行借款人民幣12,216.3百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣1,267.5百萬元。

於二零一六年六月三十日，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9.4%。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零一六年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣23,651.9百萬元。

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。於二零一六年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣5,821.0百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零一六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

茲提述本公司日期為二零一六年一月八日有關收購國瑞醫院的關連交易的公告(「**關連交易公告**」)，除非另有所指，否則本段所用詞彙與關連交易公告所界定者具有相同涵意。於二零一六年一月八日，本公司間接全資附屬公司花園集團與汕頭五金訂立股權及股東貸款轉讓協議，據此，(i)汕頭五金同意出售，而花園集團同意收購國瑞醫院的100%股權及(ii)花園集團同意承擔國瑞醫院欠付汕頭五金的股東貸款，總代價為人民幣306,000,000元。於交易事項完成後，花園集團將持有國瑞醫院的100%股權，而國瑞醫院將成為本公司的間接全資附屬公司。如關連交易公告所述，交易事項須待若干先決條件於股權及股東貸款轉讓協議日期起計12個月內獲達成後，方可作實。

根據本公司間接附屬公司北京國瑞興業房地產控股有限公司(「**新北京國瑞**」)與蘇州市國土資源局之間日期為二零一六年五月十七日的國有土地使用權出讓合同，新北京國瑞收購蘇州市吳中區木瀆鎮一幅合計74,195.9平方米的土地的土地使用權，總

代價約為人民幣40.11億元。本公司已於二零一六年七月十五日取得蘇州市規劃局頒發的該幅土地的建設用地規劃許可證，目前正在辦理取得土地使用權證的程序。本公司計劃在該幅土地上開發住宅。

除本公告所披露者外，於報告期，本集團並無任何其他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」）所披露及本公告上文所述者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃或資本資產。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團有約1,735名僱員。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣150.2百萬元。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。

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。截至二零一六年六月三十日，本公司已將約150.0百萬港元用作本公司的一般公司及營運資金用途。所得款項餘額按照與招股章程所述一致的方式動用。

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。董事會目前由四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，本公司於截至二零一六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二零一六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

截至二零一六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

於二零一六年七月二十日，本集團訂立一項協議，從若干股東處再購入本集團一家聯營公司深圳市大潮汕建設有限公司（「大潮汕建設」）的45%股權，總現金代價為人民幣534,597,000元。於完成後，本集團於大潮汕建設的股權將由30%增至75%，隨後，大潮汕建設將成為本集團的附屬公司。截至本公告刊發日期，交易尚未完成。

如本公司於二零一六年四月二十六日刊發的二零一五年年報所披露，於二零一五年六月七日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）訂立權益轉讓與合作協議（「協議」），以現金代價人民幣500,000,000元收購深圳萬基87.5%的權益，以及訂立人民幣200,000,000元的債項轉讓書。深圳萬基持有中國深圳一幅土地上的兩項物業。截至二零一五年十二月三十一日，深圳萬基75%權益的法定所有權已獲轉讓予本集團。於二零一六年五月三十日，本集團與賣方重新磋商並訂立協議，據此本集團同意深圳萬基剩餘12.5%權益的法定所有權的轉讓將不繼續進行，因此本集團毋須再向賣方繳付協議項下的未繳付代價人民幣100,000,000元。

於二零一六年八月十八日，本集團與另外一名獨立第三方（亦為深圳萬基的一名股東）訂立協議，以總現金代價人民幣50,000,000元收購深圳萬基5%的權益。交易完成後，本集團於深圳萬基的股權將由75%增至80%。截至本公告刊發日期，交易尚未完成。

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(包括審閱截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會認為，截至二零一六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。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至二零一六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，載有本截至二零一六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二零一六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
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

中國北京，二零一六年八月二十九日

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