

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)

**截至二零一七年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零一七年六月三十日止六個月(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣5,172.1百萬元，相應的已簽約建築面積(「建築面積」)約為344,102平方米，較去年同期分別減少25.3%及52.5%；
- 報告期的收入為人民幣2,181.9百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣2,004.2百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣995.7百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣867.1百萬元；
- 報告期的淨利為人民幣630.5百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣498.3百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣11.3分；
- 於報告期，土地儲備的總建築面積達到8,195,468平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣3,204.4元。於報告期，新收購土地儲備的總建築面積達到498,050平方米及土地收購的平均成本為每平方米人民幣12,146.8元；
- 報告期的已簽約平均售價(「平均售價」)為每平方米人民幣15,030.3元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的21.3%；
- 董事會宣派中期股息每股7.52港仙。

截至二零一七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」)宣佈本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一六年同期的比較數字。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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,181,890	3,655,621
銷售及服務成本		<u>(1,186,186)</u>	<u>(2,154,919)</u>
毛利		995,704	1,500,702
其他收益及虧損		40,765	(8,536)
其他收益		10,226	7,722
投資物業公允價值變動		434,438	465,557
應佔聯營公司虧損		—	(726)
分銷及銷售費用		(103,652)	(130,227)
行政開支		(178,387)	(142,217)
其他開支		(21,348)	(1,484)
融資費用	4	<u>(79,963)</u>	<u>(75,780)</u>
除稅前溢利		1,097,783	1,615,011
所得稅開支	5	<u>(467,333)</u>	<u>(614,598)</u>
期內溢利及綜合收益總額		<u><u>630,450</u></u>	<u><u>1,000,413</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		498,293	863,614
少數股東權益		<u>132,157</u>	<u>136,799</u>
		<u><u>630,450</u></u>	<u><u>1,000,413</u></u>
每股盈利	6		
— 基本(人民幣分)		<u>11.3</u>	<u>19.6</u>
— 攤薄(人民幣分)		<u>11.2</u>	<u>19.4</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		17,471,000	16,674,500
物業、廠房及設備		245,329	198,468
其他非流動資產		802,549	794,099
可供出售投資		165,192	165,192
預付租賃款項		284,455	287,473
收購物業、廠房及設備已付定金		50,000	—
遞延稅項資產		371,134	290,533
受限制銀行存款		296,087	135,167
增值稅及可收回稅項		1,032,007	—
		20,717,753	18,545,432
流動資產			
存貨		64	105
購買土地預付款項／已付保證金		605,010	365,010
開發中待售物業		23,805,060	19,005,089
持作銷售物業		2,901,684	3,118,955
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	8	1,017,890	803,477
應收客戶建築合約款項		1,149,581	1,363,512
增值稅及可收回稅項		448,889	125,267
應收關聯方款項		7,700	5,000
透過損益按公允價值列賬的金融資產		97	97
受限制銀行存款		542,391	151,499
現金及銀行結餘		1,187,142	1,234,250
		31,665,508	26,172,261

	附註	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 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	5,403,480	6,029,313
預售物業的已收房款		5,042,859	2,680,425
應付關聯方款項		411,986	225,513
應付稅項		1,794,960	1,894,475
銀行及其他借款—一年內到期		6,041,204	2,877,489
		<u>18,694,489</u>	<u>13,707,215</u>
流動資產淨值		<u>12,971,019</u>	<u>12,465,046</u>
總資產減流動負債		<u>33,688,772</u>	<u>31,010,478</u>
非流動負債			
其他應付款	9	91,312	77,794
銀行及其他借款—一年後到期		13,419,233	13,030,378
公司債券		3,984,932	3,980,214
優先票據		2,005,799	—
遞延稅項負債		2,214,061	2,111,242
		<u>21,715,337</u>	<u>19,199,628</u>
資產淨值		<u>11,973,435</u>	<u>11,810,850</u>
資本及儲備			
股本		3,515	3,513
股份溢價及儲備		9,746,770	9,480,344
本公司擁有人應佔權益		9,750,285	9,483,857
少數股東權益		2,223,150	2,326,993
權益總額		<u>11,973,435</u>	<u>11,810,850</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投資物業及若干金融工具除外。

截至二零一七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二零一六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與編製本集團簡明綜合財務報表相關之國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(修訂本)：

國際會計準則第7號(修訂本)	信息披露計劃
國際會計準則第12號(修訂本)	就未實現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則第12號(修訂本)	國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進的一部分

於本中期期間應用上述國際財務報告準則(修訂本)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。根據國際會計準則第七號的修訂，截至2017年12月31日止年度的合併財務報表將載有與融資活動產生的負債調整有關的其他披露事項。

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、應佔聯營公司溢利(虧損)、投資物業公允價值變動、融資費用及未分配行政開支。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				
	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	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
截至二零一七年六月三十日止六個月					
來自外部客戶的收入	2,004,155	34,893	140,435	2,407	2,181,890
分部間收入	—	—	—	—	—
分部收入	<u>2,004,155</u>	<u>34,893</u>	<u>140,435</u>	<u>2,407</u>	<u>2,181,890</u>
分部溢利	<u>619,934</u>	<u>539</u>	<u>108,071</u>	<u>(421)</u>	<u>728,123</u>
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>

(b) 分部收入與損益額對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	2,181,890	3,662,352
抵銷分部間收入	—	(6,731)
綜合收入	<u>2,181,890</u>	<u>3,655,621</u>
溢利		
分部溢利	728,123	1,239,171
其他收益及虧損	40,765	(8,536)
其他收益	10,226	7,722
其他開支	(21,348)	(1,484)
應佔聯營公司虧損	—	(726)
投資物業公允價值變動	434,438	465,557
融資費用	(79,963)	(75,780)
不可分配的行政開支	(14,458)	(10,913)
綜合除稅前溢利	<u>1,097,783</u>	<u>1,615,011</u>

4. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	477,674	418,511
其他貸款利息	37,336	52,763
公司債券利息	141,069	113,729
優先票據利息	43,411	—
總計	<u>699,490</u>	<u>585,003</u>
減：開發中物業項下的資本化金額	<u>(619,527)</u>	<u>(509,223)</u>
	<u>79,963</u>	<u>75,780</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9.8%計息(截至二零一六年六月三十日止六個月：4.9%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6.4%(截至二零一六年六月三十日止六個月：7.5%)計算。

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	215,555	312,566
上年度撥備不足	—	17
土地增值稅(「土地增值稅」)	229,560	272,316
	<u>445,115</u>	<u>584,899</u>
遞延稅項	22,218	29,699
	<u>467,333</u>	<u>614,598</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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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>498,293</u>	<u>863,614</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	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	4,426,788	4,411,571
潛在攤薄普通股的影響		
購股權	24,773	28,799
股份獎勵	11,145	18,806
	<u>4,462,706</u>	<u>4,459,176</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,462,706</u>	<u>4,459,176</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，已宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股6.04港仙(截至二零一六年六月三十日止六個月：5.55港仙)，共計267,994,000港元(相當於人民幣240,000,000元)(截至二零一六年六月三十日止六個月：245,882,000港元，相當於人民幣206,000,000元)。

於本中期期間，已支付部分股息50,835,000港元(相當於人民幣44,321,000元)(截至二零一六年六月三十日止六個月：45,390,000港元，相當於人民幣38,348,000元)。

於本中期期末後，本公司董事已決定將向本公司擁有人派付中期股息每股7.52港仙，共計333,849,000港元(相當於人民幣300,000,000元)(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

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。

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，扣除撥備	434,386	185,849
預付承包商及供應商往來款	230,382	376,959
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	251,699	152,430
預付租賃款項－即期部份	6,035	6,035
保證金	78,127	64,943
	<u>1,017,890</u>	<u>803,477</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。

以下為按收入確認日期所作應收賬款的賬齡分析：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	223,071	28,168
61至180天	68,828	12,623
181天至365天	27,994	26,890
一至兩年	81,944	94,541
超過兩年	32,549	23,627
	<u>434,386</u>	<u>185,849</u>

應收賬款於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的金額分別約人民幣101,764,000元及人民幣102,184,000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

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	3,987,549	3,943,878
預收租金	28,975	26,696
已收保證金	301,820	622,806
收購附屬公司應付款(附註(a))	187,717	786,868
股息	15,000	—
應付酬金	18,918	45,833
應付營業及其他稅項	281,395	243,709
其他應付款及應計款項	673,418	437,317
	<u>5,494,792</u>	<u>6,107,107</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註(b))	91,312	77,794
流動	<u>5,403,480</u>	<u>6,029,313</u>
	<u>5,494,792</u>	<u>6,107,107</u>

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日的餘額包括二零一六年收購啟東禦江灣投資管理有限公司(「啟東禦江灣」)股權的未償還代價結餘人民幣187,717,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣750,868,000元)。於二零一六年十二月三十一日的餘下未償還結餘人民幣36,000,000元乃與二零一三年收購陝西華威世達實業有限公司股權有關。該等款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 根據有關租用協議，於二零一七年六月三十日約人民幣91,312,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣77,794,000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。

以下為應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 至 60 天	1,719,163	2,551,084
61 至 365 天	1,322,291	478,604
一至兩年	482,284	772,986
超過兩年	463,811	141,204
	<u>3,987,549</u>	<u>3,943,878</u>

10. 或然負債

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 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	7,582,859	6,563,622
— 公司置業者	<u>51,900</u>	<u>45,420</u>
	<u>7,634,759</u>	<u>6,609,042</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績。

2017年上半年回顧

中期業績

報告期內，本集團實現收入為人民幣2,181.9百萬元，其中，來自物業開發的收入為人民幣2,004.2百萬元；實現溢利約為人民幣630.5百萬元，本公司擁有人應佔溢利為人民幣498.3百萬元。

市場回顧

2017年上半年，中國宏觀經濟保持平穩運行態勢，房地產行業分化格局愈趨明顯。在中央強調住房居住屬性的背景下，熱點城市調控政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，一二線城市量跌價穩，三四線城市去庫存加快並保持量價齊升的態勢。

面對新形勢，本集團積極應對，並謀求新的發展機遇：一方面，聚焦主業夯實基礎，以適銷對路的產品佔穩市場；同時，通過投資物業的優化配置提升服務，保證穩定的租金收入。此外，本集團緊抓大健康、大醫療、大金融等熱點板塊機遇，以「房地產+」的發展模式在多個細分行業尋求突破，以創新業務為驅動力，開創集團發展的新天地。

地產開發

報告期內，本集團實現簽約銷售額人民幣5,172百萬元，簽約建築面積合計344,102平方米，其中北京、廊坊、海口、汕頭及佛山等城市項目佔比為79.5%，成為上半年業績貢獻的主力。

營銷方面，本集團在拿地之初就針對不同城市、地段、客群特點充分做好市場調研，多手準備，推售適銷的差異化配置產品。針對一、二線代表城市北京、蘇州，本集團推出高端園墅系代表作品——國瑞熙墅，項目聚焦高層次改善需求，從開盤之日起市場熱度不減。針對一線城市周邊，本集團推出剛需及首改產品，如廊坊永清國瑞城，該項目成為2016年廊坊暢銷樓盤；佛山國華新都受益廣佛同城深化發展，未來潛力被持續看好。針對三四線城市，剛需與改善雙管齊下，本集團加推汕頭國瑞四季園、國瑞園新品，同時推出高端景觀住宅——汕頭觀海居，滿足了不同市場的需求。

投資物業

報告期內，本集團總租金收入為人民幣140.4百萬元，同比保持穩定。本集團預計未來2至5年的租金收入將保持穩健增長，這主要得益於本集團在北京、深圳等5個重點城市核心地段擁有7個投資物業，總規劃建築面積約808,261平方米。按已經投入運營的面積計算，北京地區運營面積佔比約為53%。其中，國瑞購物中心位於北京最繁華的崇文商業區，已成為區域知名的時尚聚集地。哈德門廣場緊鄰國瑞購物中心，被評為2016-2017年「中國百城建築新地標」項目。

土地儲備

報告期內，本集團繼續深耕京津冀、珠三角及長三角區域的核心城市，積極通過招拍掛、收購等多種方式擴充土地儲備。面對炙熱的土拍市場，本集團通過與行業領先的房地產開發商聯合，以較為合理的成本獲取土地，降低營運風險、增強資源優勢。

2017年，隨著粵港澳大灣區政策的持續驅動，珠三角戰略優勢地位進一步凸顯。佛山作為珠三角地區西翼經濟貿易中心和綜合交通樞紐，經濟發展位於廣東省前列。2017年3月，本集團深化珠三角佈局，以人民幣17.2億元競得佛山西樵優質地塊，落地佛山第三個項目。地塊位於西樵鎮新城區，未來項目將依託廣佛一小時軌道生活圈，打造城市精品住宅。4月，本集團以逾人民幣39.1億元競得北京大興瀛海鎮地塊，地塊位於新空港產業發展帶和國家級經濟技術開發區一亦莊新城，區域發展潛力較大。該地塊預計能提供1100套自住型商品房，可實現項目的快速銷售，快速回籠資金。未來，項目還將結合景觀、交通和產業優勢，推出國瑞特色新型商住及辦公產品。7月，本集團與其他開發商聯合競得北京三環內豐台西鐵營地塊，該項目緊鄰麗澤金融商務區，周邊高端住宅聚焦且配套完善，未來將成為區域熱點項目。

創新業務

本集團繼續對傳統業務及資源進行再整合，以「大地產」為主幹和根基，在文化旅遊、養生養老、健康醫療等領域拓展，為集團創新業務發展注入新的活力。目前，國瑞特色小鎮和國瑞醫院已取得階段性進展。

2016年11月，海口雲龍鎮入選首批中國特色小鎮。2017年6月，海口國瑞雲龍項目一期已完成規劃許可證公示。該項目依託於千畝雲龍湖自然生態景觀，規劃總建築面積約77萬平方米，定位為生態旅遊觀光、醫療養生、文化娛樂、休閒度假為一體的旅遊度假特色小鎮。該項目預計於今年下半年開工，2022年竣工。

2016年12月，「十三五」規劃明確將崇明定位為世界級生態島。本集團因地制宜，推進國瑞崇明島項目。該項目位於崇明島啟隆鄉，規劃建築面積約103萬平方米，是集農業觀光、生態旅遊、親子娛樂、低密度住宅及商業配套於一體的田園生態小鎮，預計將於今年年底入市。

2016年12月，汕頭國瑞醫院已取得建設工程規劃許可證，2017年各項建設工作如期推進。國瑞醫院是本集團在國內投資建設的首個大型綜合性三級甲等醫院，規劃建築面積36萬平方米，計劃開放2000張床位，預計將於2019年建成開業。

融資渠道

本集團著力拓寬融資渠道，優化債務結構和降低融資成本，積極部署多元融資模式，支持集團業務多元協同發展。2017年3月，本集團在美聯儲升息前成功發行3億美元的優先票據，年利率為7%，獲信貸評級機構惠譽評為「B」級，創造了近年來該評級首次發債的最低利率。

2017年下半年展望

中國仍處在城鎮化快速發展階段，房地產仍是推動中國經濟發展的穩定器。預計下半年，因城施策、分類調控仍是房地產市場的主基調，市場成交同比或將持續放緩，行業集中度將不斷升高。

基於對當前市場環境的分析判斷，本集團秉持區域深耕策略，抓住行業加速整合帶來的機遇，不斷創新改善經營模式和產品結構，提升集團核心競爭力，實現未來業績可持續增長。

地產開發方面，本集團計劃推出北京大興瀛海及國瑞崇明島兩個新項目；同時繼續加推北京國瑞熙墅、蘇州國瑞熙墅、廊坊永清國瑞城、汕頭觀海居、佛山國華新都、瀋陽國瑞城等項目，增加去化率及加速現金回籠，保障全年業績。本集團將始終以客戶需求為出發點，將產品功能與客戶需求相結合，提升產品競爭力，提供舒適、人性化的住宅空間和更宜人、宜居的社區環境。

投資物業方面，哈德門廣場預計於今年下半年投入運營，項目總建築面積14萬平方米，憑藉北京核心商務區地標優勢，在高端寫字樓市場享有盛譽，將為本集團增加穩定的租金收入。同時，本集團通過對瀋陽國瑞城的專業市場進行改造升級為購物中心並持有經營，預期將獲取可觀增值收益。隨著重點商業物業相繼投入使用，將為公司提供持續穩定現金流，為可持續發展奠定基礎。

創新業務方面，本集團未來的創新業務仍以地產為主要載體，繼續拓展特色小鎮、健康醫療、新型都市綜合體及田園綜合體等新型產品模式。

可持續發展

本集團致力於推動其業務及社會的持續發展，為股東創造長遠價值。作為中國房地產百強企業優秀代表，本集團願與中國城市共發展，時刻踐行企業公民的責任。通過切實參與城市改造與更新，推動城市經濟發展；不斷推動綠色建築的實踐與創新，助力人居環境改善，實現企業與社會的和諧共存。

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

2017年8月28日

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一七年上半年，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣5,172.1百萬元，較去年同期減少25.3%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣2,181.9百萬元，較去年同期減少40.3%，主要系物業開發收入減少所致。收入中來自物業開發的收入為人民幣2,004.2百萬元，較去年同期減少41.3%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣995.7百萬元，較去年同期降低33.7%；淨利為人民幣630.5百萬元，較去年同期降低37.0%；其中本公司權益持有人應佔人民幣498.3百萬元，較去年同期減少42.3%。

已簽約銷售額

本集團於二零一七年及二零一六年上半年的已簽約銷售額分別約為人民幣5,172.1百萬元及人民幣6,919.3百萬元，減少25.3%。已簽約總建築面積約為344,102平方米及723,950平方米，降低52.5%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自北京、廊坊、海口及汕頭，分別約為人民幣1,146.9百萬元、人民幣918.0百萬元、人民幣784.5百萬元及人民幣700.0百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的22.2%、17.7%、15.2%及13.5%。

下表載列本集團截至二零一七年及二零一六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					
	二零一七年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一六年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一七年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一六年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一七年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一六年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
北京						
北京國瑞城	37.2	243.9	663	6,356	56,088.3	38,365.3
北京富貴園	121.8	—	1,740	—	69,999.0	—
北京國瑞墅東	94.9	—	7,908	—	12,000.0	—
北京國瑞墅西	893.0	—	41,104	—	21,725.7	—
海口						
海闊天空國瑞城	496.8	788.2	30,052	53,982	16,530.4	14,601.5
國瑞·江畔花園	55.6	47.6	2,208	2,495	25,189.7	19,066.1
海口西海岸國瑞	232.1	—	9,954	—	23,320.4	—
萬寧						
萬寧國瑞城(一期)	80.7	226.7	9,317	33,105	8,666.3	6,847.3
廊坊						
永清國瑞城(三期至五期)	918.0	3,596.6	50,281	389,080	18,257.3	9,243.9
鄭州						
鄭州國瑞城(一期至七期)	59.4	482.6	3,251	78,138	18,275.0	6,176.8
瀋陽						
瀋陽國瑞城(二期至四期)	447.9	278.7	64,940	42,722	6,897.4	6,522.4
佛山						
佛山國華新都	515.2	435.0	37,261	50,863	13,825.5	8,553.2
佛山國瑞升平商業中心	45.9	—	1,046	—	43,866.2	—
汕頭						
觀海居	328.8	820.0	21,548	67,209	15,258.4	12,201.2
四季園	158.4	—	21,291	—	7,438.0	—
國瑞園(二期)	212.8	—	26,206	—	8,119.4	—
蘇州						
蘇州國瑞熙墅	428.8	—	12,946	—	33,119.0	—
西安						
國瑞·西安金融中心	44.8	—	2,386	—	18,768.1	—
總計	5,172.1	6,919.3	344,102	723,950	15,030.3	9,557.7

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。

於二零一七年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為5,308,365平方米並擁有總建築面積8,195,468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627,957平方米，(b)開發中的總建築面積2,953,761平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,613,750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。截至二零一七年六月三十日，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•南山及佛山國瑞升平商業中心中擁有總建築面積合共808,261平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一七年六月三十日的不同階段開發中及持作未來開發的物業概要：

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.	北京國瑞熙墅東	住宅	94,199	176,859	114,220	85,996	121,718	—	80.0
3.	北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	218,221	177,372	103,300	18,415	—	80.0
4.	大興瀛海	住宅	63,030	—	—	—	195,803	195,803	80.0
海口									
1.	海南雲龍	多用途	1,084,162	—	—	—	768,844	—	72.0
萬寧									
1.	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	—	—	—	200,955	—	80.0

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)		
廊坊									
1.	永清國瑞城 (一期(部分)至二期、 四期(部分))	住宅	663,218	470,853	381,837	137,696	710,006	—	80.0/100.0
鄭州									
1.	鄭州國瑞城 (八期、學校)	多用途	50,434	25,522	—	—	30,793	—	80.0
瀋陽									
1.	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	291,906	61,182	43,323	28,433	791,416	349,902	80.0
佛山									
1.	佛山國華新都 (二期)	住宅	56,529	240,932	226,267	34,540	—	—	44.0
2.	佛山國瑞升平 商業中心	多用途	90,231	352,974	92,349	1,046	—	—	80.0
3.	佛山西樵	住宅	63,952	—	—	—	248,591	248,591	80.0
西安									
1.	國瑞·西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	2,386	—	—	80.0
汕頭									
1.	汕頭國瑞城(二期)	多用途	54,431	357,520	353,323	102,960	—	—	100.0
2.	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	—	—	—	360,154	—	100.0
3.	國瑞園(二期) ⁽¹⁾	住宅	14,482	77,977	67,546	26,206	—	—	80.0
4.	四季園 ⁽¹⁾	住宅	42,155	205,008	183,700	21,291	—	—	80.0
深圳									
1.	深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	—	132,237	—	80.0
蘇州									
1.	蘇州國瑞熙墅	多用途	74,196	240,295	184,948	12,946	2,981	—	80.0
啟東									
1.	崇明島	住宅	1,211,544	—	—	—	1,031,837	—	72.0
2.	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	—	—	—	—	100.0
總計			4,287,387	2,953,761	2,219,040	556,800	4,613,750	794,296	
應佔總建築面積			2,441,604	1,829,732	481,136	3,682,652	635,437		

附註：

(1) 「三舊改造」政策下開發的項目

下表載列本集團投資物業截至二零一七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 二零一七年 二零一六年 (人民幣千元)	
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	43,772	106,194	115,191
	寫字樓	8,520	8,520	6,651		
	停車場	26,324	26,324	21,616		
	零售商舖	33,032	29,546	24,433		
	四合院	7,219	7,219	2,871		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	1,729		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	24,316	17,319	19,795
	零售商舖	3,170	3,170	2,584		
瀋陽國瑞城	購物中心	50,841	50,841	11,121	—	—
	零售商舖	58,972	58,972	2,155		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	59,140	16,922	10,678
北京哈德門 中心*	寫字樓 購物中心 停車場	140,021				
佛山國瑞升平 商業中心*	零售商舖 停車場	260,520				
深圳•南山*	寫字樓	42,763				
總計		808,261	322,933	200,388	140,435	145,664

* 目前在建項目

已竣工項目

下表載列本集團於二零一七年六月三十日的已竣工項目概要：

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	多用途	117,473	881,590	62,922	15,478	159,999	640,489	18,180	80.0
3.	京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	—	3,431	24,931	1,309	80.0
海口										
1.	海關天空國瑞城	多用途	141,375	800,154	258,750	112,521	—	505,324	36,080	80.0
2.	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,024	753	—	56,258	581	80.0
3.	國瑞江畔花園		36,634	21,658	16,940	16,940	—	3,633	1,085	80.0
4.	海口西海岸國瑞		34,121	21,971	9,241	9,241	—	11,449	1,281	80.0
萬寧										
1.	萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	19,224	11,872	—	139,190	3,574	80.0
廊坊										
1.	永清國瑞城 (一期(部分)、三期、 四期(部分)、五期)	住宅	650,148	714,356	94,242	18,211	—	606,276	13,838	80.0/100.0
鄭州										
1.	鄭州國瑞城(一期至七期)	多用途	433,793	778,240	102,387	25,419	—	656,531	19,322	80.0
瀋陽										
1.	瀋陽國瑞城(一期至二期、 三期(部分)、四期)	多用途	335,679	859,454	202,761	26,857	109,813	534,196	12,684	80.0
佛山										
1.	佛山國華新都(一期)	多用途	64,284	273,985	94,008	19,886	—	175,659	4,318	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	—	31,517	—	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	48,054	81	81	—	47,197	776	100.0
總計			2,167,982	5,308,364	929,331	263,000	364,957	3,891,923	122,153	
應佔總建築面積			1,761,244	4,296,378	726,089	205,046	301,430	3,169,218	99,642	

土地儲備

下表載列本集團於二零一七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 % (%) (人民幣元/ 平方米)	平均 土地成本 (人民幣元/ 平方米)
北京	211,686	535,101	335,935	1,082,722	13.2	11,059.6
海口	139,457	—	768,844	908,301	11.1	1,685.9
萬寧	11,872	—	200,955	212,827	2.6	354.2
廊坊	18,211	470,855	710,007	1,199,073	14.7	352.5
鄭州	25,419	25,522	30,793	81,734	1.0	405.3
瀋陽	136,669	61,182	791,416	989,267	12.1	906.1
佛山	19,886	593,905	248,591	862,382	10.5	4,085.9
西安	—	289,978	—	289,978	3.5	1,551.8
汕頭	64,757	640,504	360,154	1,065,415	13.0	1,082.7
深圳	—	42,763	132,237	175,000	2.1	3,428.6
蘇州	—	240,295	2,981	243,276	3.0	16,980.6
啟東	—	53,656	1,031,837	1,085,493	13.2	1,354.7
總計	627,957	2,953,761	4,613,750	8,195,468	100.0	3,204.4

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。

下表載列本集團於二零一七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	114,868	1,386,045	2,827,200	4,328,113	52.7
供出售的商業物業	126,139	420,761	678,596	1,225,496	15.0
持作投資或擬持作 投資的商業物業	364,957	443,304	—	808,261	9.9
酒店	—	88,092	104,529	192,621	2.4
停車位	21,993	445,080	313,601	780,674	9.5
附屬設施	—	116,748	300,951	417,699	5.1
醫院	—	—	360,154	360,154	4.4
其他	—	53,731	28,719	82,450	1.0
總計	627,957	2,953,761	4,613,750	8,195,468	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、潮州及深圳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

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。截至二零一七年六月三十日，本集團產生開發成本約人民幣1,294.8百萬元並已完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。本集團正進行另有一幅土地的土地驗收工作。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，並開始開發住宅物業。截至二零一七年六月三十日，本集團承擔開發成本合共約人民幣526.5百萬元。

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。截至二零一七年六月三十日，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9.4百萬元。梅林湖項目目前仍在開發當中。

深圳

於二零一四年上半年，深圳大潮汕與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約2.3百萬平方米。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及城市更新規劃研究方案。截至二零一七年六月三十日，本集團有關該項目用予支付前期發生的開發成本約為人民幣62.7百萬元。

財務回顧

收入

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣2,181.9百萬元，較去年同期減少40.3%。該減少主要由於物業開發收入減少所致。

截至二零一七年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣2,004.2百萬元，較去年同期減少41.3%。該減少主要是由於本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月項目交付結算進度不均所致。

毛利

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣995.7百萬元，較去年同期減少33.7%。

物業開發的毛利為人民幣867.1百萬元，較去年同期減少37.0%。本集團物業開發的毛利減少主要是由於本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月物業的交付結算進度不均導致。物業開發的毛利率由截至二零一六年六月三十日止六個月的40.3%上升至截至二零一七年六月三十日止六個月的43.3%。

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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣465.6百萬元減少6.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣434.4百萬元。

其他收益及虧損

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，而截至二零一七年六月三十日止六個月其他收益為人民幣40.8百萬元，主要是由於匯兌收益導致。

其他收入

其他收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣7.7百萬元增加32.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣10.2百萬元。

分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣130.2百萬元減少20.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣103.7百萬元，主要是由於集團營銷推廣費減少所致。

行政開支

行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣142.2百萬元增加25.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣178.4百萬元，主要是由於本集團房地產版塊規模擴大及相關人員薪酬及福利增加導致。

融資費用

融資費用由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣75.8百萬元增加5.5%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣80.0百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣614.6百萬元減少24.0%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣467.3百萬元，主要是由於除稅前溢利減少所致。截至二零一七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237.8百萬元及人民幣229.5百萬元。

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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,000.4百萬元減少至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣630.5百萬元。本集團的期內溢利及綜合收益總額減少主要由於物業開發收入減少導致。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一七年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,025.6百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣1,520.9百萬元增加33.2%。

淨營運現金流

截至二零一七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3,894.2百萬元，而截至二零一六年六月三十日止六個月，我們錄得淨負經營現金流人民幣710.4百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於上半年競得北京市大興區瀛海鎮一幅土地所致。

借款

於二零一七年六月三十日，本集團尚未償還的借款為人民幣25,451.2百萬元，包括銀行借款人民幣17,850.4百萬元、為信託融資安排的其他借款人民幣1,610.0百萬元、公司債券人民幣3,984.9百萬元及優先票據人民幣2,005.9百萬元。

於二零一七年六月三十日，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6.3%。

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。於二零一七年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣29,626.0百萬元。

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。於二零一七年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣7,634.8百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零一七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

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」）與北京市規劃和國土資源管理委員會於二零一七年六月九日簽署的國有建設用地使用權出

讓合同，新北京國瑞競得北京市大興區瀛海鎮一幅合計63,029.6平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣39.1億元。本集團計劃在該幅土地開發住宅及辦公產品。

根據本公司間接附屬公司佛山市國瑞興業地產有限公司(「**佛山國瑞**」)與佛山市國土資源和城鄉規劃局於二零一七年四月十日簽署的國有建設用地使用權出讓合同，佛山國瑞競得佛山市南海區西樵鎮一幅合計63,951.5平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣17.2億元。本集團於二零一七年七月二十四日就該幅土地取得建設用地規劃許可證。本集團計劃在該幅土地開發住宅。

於二零一七年六月二十八日，本公司間接附屬公司啟東市國瑞置業有限公司(「**啟東國瑞**」)與第三方公司簽署資產轉讓協議，將位於啟東市匯龍鎮的蝶湖酒店轉讓給啟東國瑞，總代價為人民幣4.12億。蝶湖酒店佔地面積約64,000.0平方米，建築面積約為53,656.0平方米，處於開發中。

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

於二零一七年六月三十日，本集團有約1,021名僱員。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣157.8百萬元。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

於二零一七年八月二十八日，董事會宣佈，以現金形式宣派中期股息每股7.52港仙，共計333,849,000港元(相當於人民幣300,000,000元)(「中期股息」)。預計本次宣派的中期股息將於二零一七年九月二十九日(星期五)或前後派付給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定合資格獲派中期股息的股東，本公司將於二零一七年九月十八日(星期一)至二零一七年九月十九日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件須不遲於二零一七年九月十五日(星期五)下午四時三十分遞交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716)辦理登記。

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。截至二零一七年六月三十日，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，本公司於截至二零一七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二零一七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

截至二零一七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

於二零一七年七月十八日，本公司間接附屬公司新北京國瑞與另外兩家獨立第三方房地產公司組成聯合體，競得北京市豐台區西鐵營村一幅合計65,649.87平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣78.7億，新北京國瑞持股比例為20%，該地塊用於開發住宅及商業，自持住宅面積為54%。

於二零一七年八月八日，本公司間接附屬公司新北京國瑞與另外兩家獨立第三方地產公司組成聯合體，競得北京海澱區翠湖科技園一幅合計82,336.42平方米土地的土地使用權，總代價為人民幣59.8億，新北京國瑞持股比例為35%，該地塊用於開發住宅，自持住宅面積為36%。

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（包括審閱截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績）。審核委員會認為，截至二零一七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二零一七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，載有本截至二零一七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二零一七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

中國北京，二零一七年八月二十八日

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。