

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 (國瑞置業有限公司)」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)

**截至二零一九年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月(「**報告期**」)已簽約銷售額為人民幣12,828.3百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約為604,636平方米，較去年同期分別增加87.5%及7.3%；
- 報告期的收入為人民幣3,774.9百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣3,411.7百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣1,074.7百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣804.6百萬元；
- 報告期的純利為人民幣569.8百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣428.6百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣9.6分；
- 於報告期，土地儲備的總建築面積達到16,084,092平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,877.8元；
- 報告期的已簽約平均售價(「**平均售價**」)為每平方米人民幣21,216.7元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的13.6%。

截至二零一九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」)宣佈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一八年同期的比較數字。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•關黃陳方會計師行審閱。該核數師審閱報告並無保留意見，亦並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下以強調方式提述需予注意的任何事宜。

簡明綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
物業銷售		3,411,722	1,955,755
建設及開發服務		66,477	64,977
物業管理及相關服務		11,593	10,571
物業租賃		285,120	207,085
總收入	3	3,774,912	2,238,388
銷售及服務成本		<u>(2,700,246)</u>	<u>(1,474,428)</u>
毛利		1,074,666	763,960
其他收益及虧損		(17,993)	(28,532)
其他收益		76,110	74,943
投資物業公允價值變動		531,751	539,592
分銷及銷售費用		(164,006)	(86,728)
行政開支		(268,730)	(206,770)
其他開支		(21,977)	(29,675)
應佔聯營公司虧損		(5,364)	(6,029)
應佔合營公司虧損		(5,992)	(1,039)
融資費用	5	<u>(201,971)</u>	<u>(108,826)</u>
除稅前溢利		996,494	910,896
所得稅開支	6	<u>(426,647)</u>	<u>(352,677)</u>
期內溢利		569,847	558,219

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)

其他綜合收益(開支)：

未重分類為損益的項目：

以公允價值計量且其變動計入

其他綜合收益的權益工具的

公允價值變動

3,893 (20,700)

與未重分類為損益的項目有關的所得稅

(973) 5,175

期內其他綜合收益(開支)(扣除稅項)

2,920 (15,525)

期內綜合收益總額

572,767 542,694

下列人士應佔期內溢利：

本公司擁有人

428,576 410,446

少數股東權益

141,271 147,773

569,847 558,219

下列人士應佔期內綜合收益總額：

本公司擁有人

431,233 396,318

少數股東權益

141,534 146,376

572,767 542,694

每股盈利

7

—基本(人民幣分)

9.6 9.2

—攤薄(人民幣分)

9.6 9.2

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		20,271,000	19,545,072
物業、廠房及設備		1,786,790	1,687,653
使用權資產		279,480	–
其他非流動資產		1,453,901	1,409,257
於合營公司的權益		47,282	24,375
於聯營公司的權益		–	565
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」)		224,200	220,307
預付租賃款項		–	275,466
遞延稅項資產		627,656	510,513
受限制銀行存款		567,592	462,980
增值稅及可收回稅項		1,112,738	1,680,675
		<u>26,370,639</u>	<u>25,816,863</u>
流動資產			
存貨		421	67
購買土地預付款項／已付保證金		835,301	830,301
開發中待售物業		38,293,620	36,371,398
持作銷售物業		3,497,941	4,372,328
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	9	2,289,805	2,290,445
預付租賃款項		–	6,035
合約資產		1,284,401	1,223,570
合約成本		32,413	36,321
增值稅及可收回稅項		1,197,610	634,706
應收關聯方款項		3,191,795	2,588,873
受限制銀行存款		844,733	479,151
現金及銀行結餘		2,326,966	1,030,143
		<u>53,795,006</u>	<u>49,863,338</u>

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 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	6,594,592	6,757,015
合約負債		14,743,053	11,208,252
應付關聯方款項		3,177,132	4,265,166
租賃負債		891	–
應付稅項		2,890,911	2,874,075
借款—一年內到期		7,803,927	9,037,963
公司債券		1,041,684	998,765
優先票據		1,699,713	3,768,364
		<u>37,951,903</u>	<u>38,909,600</u>
流動資產淨值		<u>15,843,103</u>	<u>10,953,738</u>
總資產減流動負債		<u>42,213,742</u>	<u>36,770,601</u>
非流動負債			
已收租賃保證金		128,503	106,312
借款—一年後到期		16,874,417	14,261,021
公司債券		54,350	54,670
優先票據		2,987,796	677,419
遞延稅項負債		3,985,082	3,840,352
		<u>24,030,148</u>	<u>18,939,774</u>
資產淨值		<u>18,183,594</u>	<u>17,830,827</u>
資本及儲備			
股本		3,520	3,520
股份溢價及儲備		12,110,321	11,899,088
本公司擁有人應佔權益		12,113,841	11,902,608
少數股東權益		6,069,753	5,928,219
權益總額		<u>18,183,594</u>	<u>17,830,827</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(通和置業有限公司)(「通和置業」)。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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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)。

除應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則之修訂本而產生的會計政策變動外，截至二零一九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二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所呈列者相同。

應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之國際會計準則委員會頒佈之以下新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本，以備編製本集團簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會—詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之提前還款特性
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司的長期權益
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進

除下文所述，於本期應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本對本集團當前及過往期間的財務表現及狀況及／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。

2.1 應用國際財務報告準則第16號租賃之會計政策之影響與變動

本集團已於本中期期間首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋。

2.1.1 應用國際財務報告準則第16號對會計政策造成的主要改變

本集團根據國際財務報告準則第16號的過渡條文應用下列會計政策。

租賃定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後簽訂或修改的合約，本集團根據國際財務報告準則第16號的定義於初始或修訂日期評估該合約是否為租賃或含有租賃。有關合約將不予重新評估，除非合約的條款及條件其後變動。

作為承租人

將代價分配至合約部分

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團分配合約代價至各租賃部分，基準是租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格。

作為一項可行權宜方法，本集團合理預期財務報表的影響將不會與投資組合內的單一租賃有重大差別時，性質相似的租賃乃按投資組合基準入賬。

非租賃部分根據其相對獨立的價格與租賃部分予以區分。

短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於租期為自開始日期起計十二個月或更短且不包含購買選擇權的樓宇租賃。

短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產則於「投資物業」內呈列。

租賃土地及樓宇

就物業權益之付款包括租賃土地及樓宇部分而言，當租賃款項不能在租賃土地和樓宇部分之間可靠地分配時，整項物業呈列為本集團的物業、廠房及設備。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團會使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款的現值。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 於租期反映本集團會行使選擇權終止租賃時，終止租賃的相關罰款。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃的修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃的修改作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣除是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣除歸屬於租賃負債之租賃交易，本集團個別就使用權資產及租賃負債應用國際會計準則第12號*所得稅*規定。有關使用權資產及租賃負債之臨時差額由於應用初次確認豁免而並未於初次確認時及按租期確認。

作為出租人

將代價分配至合約部分

自二零一九年一月一日起，本集團應用國際財務報告準則第15號客戶合約收益以分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對獨立售價與租賃部分予以區分。

可退回租金按金

收到的可退回租金按金乃根據國際財務報告準則第9號金融工具入賬且初步按公允價值計量。對初步確認時的公允價值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃的修改

經考慮有關原有租賃的任何預付或應計租賃付款作為新租賃付款的一部分，本集團自修改生效日期起將經營租賃的修改作為新訂租賃入賬。

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要

租賃定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第16號，而累計影響於初始應用日期二零一九年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留溢利中確認及並無重列比較資料。

於過渡時應用國際財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 通過應用國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱的替代方法，評估租賃是否屬有償；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；

- iv. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中華人民共和國(「中國」)若干租賃土地及樓宇的租賃貼現率乃按投資組合釐定；及
- v. 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於過渡時，本集團已於應用國際財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團應用國際財務報告準則第16, C8(b)(ii)號過渡按相等於按任何預付或應計租賃付款調整的相關租賃負債的金額確認租賃負債及使用權資產。

於確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為8.08%。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日已披露的經營租賃承擔	2,832
租賃負債按有關增量借款利率進行貼現	2,711
減：確認豁免—短期租賃	(1,584)
於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時確認的 與經營租賃有關的租賃負債	1,127
分析如下	
流動	171
非流動	956
	1,127

於二零一九年一月一日使用權資產之賬面值由下列組成：

	附註	使用權資產 人民幣千元
應用國際財務報告準則第16號時確認的與 經營租賃有關的使用權資產		1,127
自預付租賃款項重新分類	(a)	275,466
自預付租賃款項—流動部分重新分類	(a)	<u>6,035</u>
		<u>282,628</u>
按類別：		
租賃土地		281,501
土地及樓宇		<u>1,127</u>
		<u>282,628</u>

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，中國租賃土地的預付款項分類為預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號後，預付租賃款項的流動及非流動部分分別為人民幣6,035,000元及人民幣275,466,000元，並重新分類為使用權資產。

作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，本集團無需就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但需自首次應用日期起根據國際財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

- (a) 應用國際財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下相同有關資產的已訂立但於首次應用日期開始的新訂租賃合約按猶如現有租賃已於二零一九年一月一日修改入賬。應用不會對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表產生影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關經修訂租賃條款之租賃付款項修改後已於延長租期按直線法確認為收入。
- (b) 於應用國際財務報告準則第16號前，已收取的可退回租金按金被視為國際會計準則第17號適用的租賃項下的權利及義務。根據國際財務報告準則第16號下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並經調整以反映於過渡時的貼現影響。
- (c) 自二零一九年一月一日起，本集團已應用國際財務報告準則第15號分配合約代價至各租賃及非租賃部分。分配基準之變動不會對本集團本期簡明綜合財務報表產生重大影響。

於二零一九年一月一日簡明綜合財務狀況表中確認的金額予已作出下列調整。未列示未受變更影響的項目。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 報告之賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 根據國際 財務報告 準則第16號 的賬面值 人民幣千元
非流動資產			
預付租賃款項	275,466	(275,466)	-
使用權資產	-	282,628	282,628
流動資產			
預付租賃款項	6,035	(6,035)	-
流動負債			
租賃負債	-	1,127	1,127

3. 收入

客戶合約分拆收入

截至二零一九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)
地區市場					
中國大陸	3,411,722	66,477	-	11,593	3,489,792
收入確認的時間					
某一時間點	3,411,722	-	-	-	3,411,722
一段時間內	-	66,477	-	11,593	78,070
總計	3,411,722	66,477	-	11,593	3,489,792

下文載列客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬。

	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)
分部資料所披露的收入					
外部客戶	3,411,722	66,477	285,120	11,593	3,774,912
減：租金收入	-	-	(285,120)	-	(285,120)
客戶合約收益	<u>3,411,722</u>	<u>66,477</u>	<u>-</u>	<u>11,593</u>	<u>3,489,792</u>

截至二零一八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)
地區市場					
中國大陸	<u>1,955,755</u>	<u>64,977</u>	<u>-</u>	<u>10,571</u>	<u>2,031,303</u>
收入確認的時間					
某一時間點	1,955,755	-	-	-	1,955,755
一段時間內	<u>-</u>	<u>64,977</u>	<u>-</u>	<u>10,571</u>	<u>75,548</u>
總計	<u>1,955,755</u>	<u>64,977</u>	<u>-</u>	<u>10,571</u>	<u>2,031,303</u>

下文載列客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬。

	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)
分部資料所披露的收入					
外部客戶	1,955,755	64,977	207,085	10,571	2,238,388
減：租金收入	-	-	(207,085)	-	(207,085)
客戶合約收益	<u>1,955,755</u>	<u>64,977</u>	<u>-</u>	<u>10,571</u>	<u>2,031,303</u>

4. 分部資料

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

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

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

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收入。

分部收入及業績

本集團可呈報及經營分部的收入及業績分析如下：

	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)
截至二零一九年六月三十日					
止六個月					
來自外部客戶的收入及分部收入	<u>3,411,722</u>	<u>66,477</u>	<u>285,120</u>	<u>11,593</u>	<u>3,774,912</u>
分部溢利	<u>459,450</u>	<u>1,267</u>	<u>204,143</u>	<u>6,951</u>	<u>671,811</u>
截至二零一八年六月三十日					
止六個月					
來自外部客戶的收入及分部收入	<u>1,955,755</u>	<u>64,977</u>	<u>207,085</u>	<u>10,571</u>	<u>2,238,388</u>
分部溢利	<u>336,818</u>	<u>1,199</u>	<u>157,255</u>	<u>6,906</u>	<u>502,178</u>

分部溢利與稅前溢利的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
分部溢利	671,811	502,178
其他收益及虧損	(17,993)	(28,532)
其他收益	76,110	74,943
投資物業公允價值變動	531,751	539,592
未分配行政開支	(29,881)	(31,716)
其他開支	(21,977)	(29,675)
應佔聯營公司虧損	(5,364)	(6,029)
應佔合營公司虧損	(5,992)	(1,039)
融資費用	(201,971)	(108,826)
綜合除稅前溢利	<u>996,494</u>	<u>910,896</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。分部溢利指未分配其他收益及虧損、其他收益、投資物業之公允價值變動、其他開支、應佔合營公司虧損、應佔聯營公司虧損、融資費用及未分配行政開支(包括核數師薪酬及董事酬金)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

計量分部溢利時計入的金額：

	一級				未分配金額 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
	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)		
截至二零一九年六月三十日止六個月						
折舊及攤銷	(11,952)	-	(2,276)	(4,329)	(19,926)	(38,483)
使用權資產折舊	(130)	-	(41)	(13)	(2,964)	(3,148)
截至二零一八年六月三十日止六個月						
折舊及攤銷	(12,856)	-	(2,514)	(2,419)	(19,206)	(36,995)
解除預付租賃款項	-	-	(41)	(13)	(2,964)	(3,018)

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

於截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	631,606	570,032
信託借款利息	293,370	181,985
金融機構貸款利息	70,424	30,591
公司債券利息	22,158	141,235
優先票據利息	278,640	143,393
合約負債重大融資成分利息	279,412	108,345
租賃負債利息	41	—
總計	1,575,651	1,175,581
減：開發中物業及在建投資物業項下的資本化金額	(1,373,680)	(1,066,755)
	<u>201,971</u>	<u>108,826</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4.75%至10.80%計息(截至二零一八年六月三十日止六個月：4.75%至9.60%))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9.61%(截至二零一八年六月三十日止六個月：6.97%)計算。

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	235,358	130,423
以往年度撥備不足	608	242
土地增值稅(「土地增值稅」)	164,067	108,080
	<u>400,033</u>	<u>238,745</u>
遞延稅項	26,614	113,932
所得稅開支	<u>426,647</u>	<u>352,677</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)。

7. 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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	428,576	410,446
	<u>4,444,418</u>	<u>4,444,154</u>
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,154
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	6,556	21,164
	<u>4,450,974</u>	<u>4,465,318</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,450,974	4,465,318

8. 股息

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於報告期內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一八年末期—每股5.64港仙(二零一八年： 二零一七年末期股息8.07港仙)	220,000	300,000
	<u>220,000</u>	<u>300,000</u>

於本中期期間，132,914,000港元(相當於約人民幣117,230,000元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：117,550,000港元，相當於約人民幣95,811,000元)的部分股息已支付。

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。

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
–物業銷售的應收款	553,106	385,494
–其他	1,561	3,188
租賃應收款項	88,696	78,052
	<u>643,363</u>	<u>466,734</u>
減：信貸虧損撥備		
–租賃應收款項	(3,027)	(3,027)
	<u>640,336</u>	<u>463,707</u>
預付承包商及供應商往來款	1,057,257	586,337
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	221,368	336,227
保證金	353,583	886,913
	<u>2,289,805</u>	<u>2,290,445</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。

以下為基於收入確認日期呈列按賬齡劃分的應收賬款分析：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	313,697	244,145
61至180天	81,816	65,626
181至365天	154,246	83,568
一至兩年	72,706	61,359
超過兩年	20,898	12,036
	<u>643,363</u>	<u>466,734</u>

10. 應付賬款及其他應付款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	4,161,391	4,294,422
已收保證金	542,260	450,352
預收租金	116,272	58,650
收購一間附屬公司部分權益的應付款項	-	12,000
應付酬金	23,353	54,460
應付營業及其他稅項	353,174	333,240
其他應付款及應計款項	1,376,645	1,510,203
股息	150,000	150,000
	<u>6,723,095</u>	<u>6,863,327</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註(a))	128,503	106,312
流動	<u>6,594,592</u>	<u>6,757,015</u>
	<u>6,723,095</u>	<u>6,863,327</u>

附註：

- (a) 根據有關租用協議，於二零一九年六月三十日約人民幣128,503,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣106,312,000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。

以下為基於賬單日期呈列按賬齡劃分的應付賬款分析：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	1,313,085	2,071,849
61至365天	1,334,923	728,126
一至兩年	471,947	520,522
超過兩年	1,041,436	973,925
	<u>4,161,391</u>	<u>4,294,422</u>

11. 或然負債

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	8,775,204	7,651,650
— 公司置業者	54,640	43,366
	<u>8,829,844</u>	<u>7,695,016</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二零一九年六月三十日止六個月的中期業績。

二零一九年上半年回顧

中期業績

毛利增長40.7%，主營產業表現優異

報告期內，本集團的收入為人民幣3,774.9百萬元，較去年同期增加68.6%。收入中來自物業開發的收入為人民幣3,411.7百萬元，較去年同期增加74.4%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,074.7百萬元，較去年同期增加40.7%；淨利為人民幣569.8百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣428.6百萬元，較去年同期增加4.4%。

市場回顧

一城一策，重點城市分化明顯

二零一九年上半年房地產政策以「房住不炒」及「因城施策、分類調控」為基調。政府堅持穩地價、穩房價、穩預期的調控政策，中國房地產市場總體上呈現平穩增長的態勢，商品房銷售面積約為7.6億平方米，同比下降1.8%，商品房銷售金額約為人民幣7.1萬億元，同比增長5.6%，房地產業繼續在國民經濟中發揮著支柱作用。

房地產市場在區域上繼續呈現明顯的分化趨勢，一線城市樓市回暖，成交反彈，供不應求；二線城市成交趨穩；三四線城市市場降溫明顯。土地市場表現總體平穩，因應不同市場的供需關係，地方政府加大了對土地供應的分類調控，優化土地拍賣規則，控制土地的溢價。總體看，百強房企市場佔有率持續提高，規模房企增速分化，行業整體增速放緩。

地產開發

簽約銷售增長87.5%，因城施策創新高

本集團順應市場形勢變化，採取靈活的策略以推進銷售快速增長，為公司未來盈利規模打下堅實的基礎。報告期內已簽約銷售額約為人民幣12,828.3百萬元，同比增加87.5%；已簽約總建築面積約為604,636平方米，同比增加7.3%。

從城市貢獻看，主要來自北京、蘇州、崇明島，分別約為人民幣6,687.2百萬元、人民幣1,413.2百萬元、人民幣731.0百萬元分別佔本集團已簽約銷售額總額的52.1%、11.0%、5.7%，集團因城施策、優化產品結構，滿足不同層次的市場需求，提升市場份額。

從貢獻區域來看，主要集中在京津冀、長江經濟帶及粵港澳大灣區，集團秉持區域深耕，銷售保持穩定。北京國瑞熙墅、豐台小瓦窯、大興瑞福園、海澱翠湖項目、崇明島國瑞瀛台、蘇州國瑞熙墅、佛山國華新都、江門山湖海、永清生態城、貴州銅仁等項目，均取得不俗的銷售成績。二零一九年六月三十日，本集團榮登克而瑞二零一九上半年中國房地產企業銷售百強。

投資物業

租金收入同比增長37.7%，優質物業前景可期

本集團堅持「住商並舉」發展戰略，致力於不斷提升商業運營能力，報告期內，本集團總租金收入為人民幣285.1百萬元，較去年同期增加37.7%。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7個重點城市核心地段擁有11個投資物業，總規劃建築面積約971,273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55%。

國瑞購物中心位於北京最繁華的崇文商業區，今年七月迎來十周年慶典，已成為京城時尚聚集地。北京哈德門廣場被列為「中國百城建築新地標」項目。嶺南文化地標—佛山國瑞商業中心，項目一期26萬平米商業，預計將於二零一九年十月一日盛大開業。

土地儲備

土地成本2,877.8元/平方米，多元化增加大灣區優質土儲

土地儲備已成為企業的重要競爭力，本集團堅持有品質的增長，加大對項目投資利潤率和風險控制的要求，獲取優質土地儲備；獲取形式以招拍掛、合作開發為主，收併購為輔，杜絕獲取高價土地。截至二零一九年六月三十日，本集團土地儲備總規劃建築面積達1,608萬平方米，平均土地成本約每平方米人民幣2,877.8元。

除以上土儲進行物業開發項目外，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。本集團在北京、深圳及汕頭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。報告期內，一級開發及舊改項目開發面積達580萬平方米，其中深圳佔比51.6%。在本集團總土儲中，珠三角及粵港澳大灣區土儲面積已經達913.9萬平方米，佔總土儲比重41.8%。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儲的重要來源。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。

於二零一九年八月十八日，中央出台重磅檔，支援深圳建設中國特色社會主義先行示範區。本集團發源自廣東汕頭，已經在珠三角及粵港澳大灣區建立起領先優勢，作為以區域深耕為核心的企業，將迎來重大發展良機。

資本結構

積極拓展融資管道，持續優化債務結構

本集團通過綜合利用境內外的融資管道多元化優勢，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。

報告期內，本公司成功發行於香港聯交所上市的二零二二年到期4.55億美元的優先票據。同時，報告期內本公司完成以現金悉數贖回二零一九年三月一日到期2.5億美元的優先票據以及二零二零年到期3億美元的優先票據持有人行使贖回選擇權的票據。截止至二零一九年六月三十日，本集團一年內到期的有息負債較二零一八年十二月三十一日降低23.6%。

於二零一九年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣3,739.3百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣1,972.3百萬元增加89.6%。報告期內，本集團淨資本負債率同比下降4個百分點。

二零一九年下半年展望

二零一九年，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，預期行業總體將保持平穩。房地產市場調控政策總體仍將保持連續性和穩定性，中央政府繼續堅持「房住不炒」的定位，「因城施策、差別化調控」仍是房地產行業的主基調。

本集團認為，未來3-5年或者是更長的時間，房地產將進入行業的調整期。傳統的房地產開發經驗將逐漸更新升級，從土地、資金、品質、服務等各環節中，尋求新的運營之法。本集團正處於戰略突圍和品牌升級階段，將圍繞城市發展、鄉村振興和人民消費升級三條主線，依據企業專長，探索延伸新的業態，聚焦深耕區域佈局和堅守產品+服務的發展原則，注重有品質的增長。

在金融政策收緊的環境下，本集團優先保障現金流穩健，增強投資風險管控，謹慎篩選優質項目進行投資。以輕資金佔用為原則，以合作開發為導向，在粵港澳大灣區及重點城市圈，拓展智慧社區、智慧新城和智慧莊園等創新型產品。

下半年，本集團一方面繼續強化去庫存、回籠資金，減債和降債，在規模與利潤、風險之間找到平衡；另一方面在產品層面找到轉型突破的機遇，以地產+科技為驅動力，打造國瑞第一代智慧住宅產品。該產品匯聚商業、物業服務、健康醫療、兒童教學等六大功能板塊，打造全週期的居住體驗和品牌生態圈。

心隨瑞動，共用美好。國瑞智慧住宅產品，已逐步落地到國瑞銅仁、佛山西樵、永清國瑞城、崇明國瑞瀛台、萬甯國瑞項目中。以科技賦予產品生命力，助力國瑞向美好生活服務商轉變。

中國改革開放40周年，也是全面深化住房制度改革20周年。感謝這個偉大的時代，給民營企業家提供了更寬廣的未來。企業應該具有與國家富強、社會進步和人民富裕貢獻力量的境界和胸懷，才能持續穩健發展。我們是社會責任的踐行者，我們是美好生活的創造者，我們是城市更新的見證者，我們願與全國人民一起守護香港，祝福香港，與祖國共繁榮。

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的謝意。過去半年，本集團的平穩發展，全賴公司管理層的領導，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，帶來可觀的回報。

主席
張章筭

中國深圳
二零一九年八月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一九年上半年，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣12,828.3百萬元，較去年同期增加87.5%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣3,774.9百萬元，較去年同期增加68.6%。收入中來自物業開發的收入為人民幣3,411.7百萬元，較去年同期增加74.4%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,074.7百萬元，較去年同期增加40.7%；淨利為人民幣569.8百萬元，較去年同期增加2.1%；其中本公司擁有人應佔人民幣428.6百萬元，較去年同期增加4.4%。

已簽約銷售額

本集團於二零一九年上半年及二零一八年上半年的已簽約銷售額分別約為人民幣12,828.3百萬元及人民幣6,843.2百萬元，增加87.5%。已簽約總建築面積約為604,636平方米及563,379平方米，增加7.3%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自北京、蘇州、崇明島，分別約為人民幣6,687.2百萬元、人民幣1,413.2百萬元、人民幣731.0百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的52.1%、11.0%、5.7%。

下表載列本集團截至二零一九年及二零一八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			
	二零一九年		二零一八年	
	已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	佔已簽約 銷售額 總額的 百分比 (百分比)	已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	佔已簽約 銷售額 總額的 百分比 (百分比)
北京	6,687.2	52.1	462.9	6.8
海口	262.8	2.1	524.1	7.7
萬寧	1.2	0.01	–	–
廊坊	340.8	2.7	41.2	0.6
鄭州	17.2	0.1	54.8	0.8
瀋陽	422.9	3.3	425.5	6.2
佛山	708.0	5.5	983.9	14.4
汕頭	214.8	1.7	1,068.6	15.6
蘇州	1,413.2	11.0	286.5	4.2
崇明島	731.0	5.7	1,017.1	14.9
西安	142.7	1.1	–	–
貴州	238.3	1.9	–	–
無錫	257.2	2.0	–	–
重慶	354.3	2.8	284.3	4.2
石家莊	75.2	0.6	–	–
江門	277.5	2.2	132.2	1.9
天津	395.1	3.1	83.6	1.2
三亞	288.9	2.3	–	–
合作項目	–	–	1,478.6	21.6
總計	12,828.3	100.0	6,843.2	100.0

下表載列本集團截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月按項目劃分的已簽約銷售額：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一九年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一八年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一九年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一八年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一九年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一八年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
北京						
北京國瑞城	10.9	-	260	-	42,109.7	-
北京國瑞熙墅東	2.8	0.5	243	49	11,716.6	10,000.0
北京國瑞熙墅西	29.1	462.4	787	9,940	-	46,520.4
大興瀛海項目	6.5	-	1,067	-	6,055.6	-
豐台西鐵營	1,176.3	-	16,542	-	71,109.5	-
海澱翠湖	1,905.6	-	35,882	-	53,107.1	-
豐台小瓦窯	3,556.0	-	64,965	-	54,737.2	-
海口						
海閣天空國瑞城	203.8	232.0	8,475	7,703	24,049.8	30,111.4
國瑞·江畔花園	29.5	160.5	1,134	5,836	26,007.9	27,507.1
海甸島國瑞花園	0.2	-	24	-	7,197.3	-
海口西海岸國瑞	-	131.6	-	4,220	-	31,193.4
海南雲龍	29.3	-	2,539	-	11,545.3	-
萬寧						
萬寧國瑞城(一期)	1.2	-	105	-	11,545.2	-
廊坊						
永清國瑞城	340.8	41.2	36,774	2,597	9,268.8	15,846.7
鄭州						
鄭州國瑞城	17.2	54.8	1,436	4,301	12,003.9	12,734.0
瀋陽						
瀋陽國瑞城	422.9	425.5	59,403	56,768	7,118.4	7,495.0
佛山						
佛山國華新都	415.8	420.9	28,576	37,615	14,549.5	11,191.0
佛山國瑞升平商業中心	98.3	1.7	6,287	31	15,636.9	55,888.5
佛山藏龍華府	193.9	561.2	15,351	33,696	12,632.7	16,654.9
汕頭						
觀海居	63.2	67.9	4,418	3,632	14,316.6	18,684.3
四季園	126.1	380.5	14,046	40,343	8,976.8	9,431.5
國瑞園(二期)	3.5	77.5	274	7,062	12,802.7	10,979.0
汕頭會展中心	22.0	542.7	1,687	38,176	13,062.4	14,215.9

截至六月三十日止六個月

	二零一九年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一八年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一九年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一八年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一九年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一八年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
蘇州 蘇洲國瑞熙墅	1,413.2	286.5	46,950	9,643	30,099.8	29,705.3
西安 國瑞·西安金融中心	142.7	-	7,523	-	18,967.4	-
貴州 國瑞智慧生態城	238.3	-	42,287	-	5,634.9	-
崇明島 崇明島	731.0	1,017.1	61,784	88,452	11,832.4	11,499.3
無錫 國瑞洛社新城	257.2	-	19,487	-	13,200.6	-
天津 瑞城嘉園	395.1	83.6	22,428	10,000	17,615.2	8,360.3
重慶 書香溪墅	354.3	284.3	43,390	39,371	8,164.8	7,220.0
江門 山湖海莊園	277.5	132.2	41,488	7,628	6,687.7	17,331.0
三亞 紅塘灣	288.9	-	8,383	-	34,467.0	-
石家莊 富貴城	75.2	-	10,644	-	7,063.4	-
合作項目	-	1,478.6	-	156,316	-	9,459.0
總計	12,828.3	6,843.2	604,636	563,379	21,216.7	12,146.7

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。

於二零一九年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為7,054,531平方米並擁有總建築面積16,084,092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1,131,391平方米，(b)開發中的總建築面積7,643,703平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積7,308,998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。截至二零一九年六月三十日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、北京北五樓、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、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中擁有總建築面積合共971,273平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一九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	北京國瑞熙墅東	住宅	68,419	226,662	147,911	11,354	-	-	100
2	北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	239,805	179,823	138,785	-	-	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	201,690	148,762	104,395	-	-	80
4	豐台西鐵營	住宅	65,650	335,456	323,112	93,291	-	-	16
5	海澱翠湖	住宅	82,336	271,380	266,415	35,882	-	-	28
6	豐台小瓦窯	住宅	27,200	149,197	144,091	64,965	-	-	40.8
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	109,111	98,727	-	677,234	-	72
萬寧									
1	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	17,201	17,080	-	207,886	-	80
廊坊									
1	永清國瑞城(一期 (部分)至二期)	住宅	410,569	110,706	71,194	30,958	789,440	-	80
2	永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	217,726	160,214	99,878	67,735	423,031	-	100
鄭州									
1	鄭州國瑞城 (八期、學校)	多用途	11,235	30,535	30,535	-	-	-	80
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	270,402	420,109	380,447	92,832	300,453	222,249	80

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)				
佛山									
1 佛山國華新都 (二期)	住宅	16,237	74,666	62,529	55,540	-	-	44	
2 佛山國瑞升平 商業中心	多用途	79,311	317,940	317,356	6,287	-	-	80	
3 佛山西樵	住宅	63,952	266,083	256,808	-	-	-	80	
4 藏瓏華府	多用途	141,778	379,008	376,076	23,392	127,673	-	35	
西安									
1 國瑞·西安 金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	9,909	-	-	80	
汕頭									
1 會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	41,965	-	-	100	
2 汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	360,154	-	-	-	-	100	
深圳									
1 深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	-	231,450	-	80	
蘇州									
1 蘇州國瑞熙墅	多用途	64,317	240,278	184,927	102,690	-	-	80	
啟東									
1 崇明島	住宅	1,211,544	326,079	288,751	275,162	761,358	-	72	
2 蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	-	-	-	-	100	
鄂州									
1 鄂州華容市場	專業市場	333,335	-	-	-	150,000	150,000	55	
無錫									
1 國瑞洛社新城	住宅	30,726	90,524	66,047	32,773	-	-	39	
銅仁									
1 國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	230,284	176,204	55,660	1,643,969	1,436,370	80	

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)		
天津									
1	瑞城嘉園	住宅	137,816	282,760	259,476	102,887	-	-	35
重慶									
1	書香溪墅	住宅	91,203	202,042	192,387	71,512	-	-	51
江門									
1	山湖海莊園	多用途	407,456	142,906	142,906	66,835	586,734	-	52
邯鄲									
1	邯鄲國瑞城	多用途	161,736	844,696	713,325	140,351	-	-	35
恩平									
1	四季泉城	住宅	106,091	39,201	-	-	251,512	-	68
2	溫泉城	住宅	49,300	-	-	-	98,500	-	68
三亞									
1	紅塘灣	多用途	96,737	183,318	107,435	8,383	-	-	35
石家莊									
1	富貴城	多用途	431,927	818,502	399,937	175,371	1,059,758	1,059,758	51
總計			<u>6,953,244</u>	<u>7,643,703</u>	<u>5,842,630</u>	<u>1,808,914</u>	<u>7,308,998</u>	<u>2,868,377</u>	
應佔總建築面積			<u>4,750,813</u>	<u>4,698,275</u>	<u>3,401,404</u>	<u>1,098,001</u>	<u>5,208,149</u>	<u>1,949,872</u>	

下表載列本集團投資物業截至二零一九年六月三十日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資的 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)	截至六月三十日止 六個月總租金收入	
					二零一九年 (人民幣千元)	二零一八年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	44,825	127,132	124,546
	寫字樓	8,520	8,520	6,417		
	停車場	26,324	26,324	21,586		
	零售商舖	33,032	29,546	21,875		
	四合院	7,219	7,219	3,825		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	3,431		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	20,515	21,488	19,062
	零售商舖	3,170	3,170	2,887		
北京哈德門	商業中心	15,671	14,703	8,926	100,050	36,428
	寫字樓	75,171	69,830	60,673		
	停車場	29,040	23,917	-		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	11,627	9,654
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	24,665	3,609	3,199
	零售商舖	58,972	58,972	12,068		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	60,614	13,950	13,415
佛山國瑞升平 商業中心	零售商舖	24,267	24,267	19,199	-	45
	停車場	10,722	10,722	-		
佛山國瑞升平 商業中心*	零售商舖	225,531	-	-	-	-
	停車場					
深圳·南山*	寫字樓	42,763	-	-	-	-
海口國瑞城	寫字樓	17,320	17,320	16,042	7,264	736
邯鄲瑞城商業樓*	商業	154,915	-	-	-	-
總計		971,273	494,608	338,464	285,120	207,085

* 目前在建項目

已竣工項目

下表載列本集團於二零一九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	可供	持作	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)	
				或我們 使用的 建築面積 (平方米)	出售的 建築面積 (平方米)	投資的 建築面積 (平方米)				
北京										
1	北京富貴園	多用途	87,075	507,857	47,970	3,391	29,316	421,446	9,125	91
2	北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	62,872	15,428	159,999	640,539	18,180	80
3	京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	-	3,431	24,931	1,309	80
4	北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	-	119,882	-	5,358	80
5	國瑞熙墅東	住宅	25,780	85,404	8,789	8,789	-	76,615	-	100
海口										
1	海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,124	165,983	36,254	17,320	583,687	37,359	80
2	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	14,930	659	-	56,352	581	80
3	國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	506	506	-	20,067	1,085	80
4	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,972	1,824	1,824	-	18,867	1,281	80
萬寧										
1	萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	9,119	1,767	-	149,295	3,574	80
廊坊										
1	永清國瑞城(一期 (部分)、三期、五期)	住宅	509,049	403,023	28,805	10,172	-	371,962	2,256	80
2	永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	176,023	556,516	159,058	159,058	-	397,458	-	100
鄭州										
1	鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	81,459	4,991	-	677,459	44,844	80

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	可供	持作	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
				或我們 使用的 建築面積 (平方米)	出售的 建築面積 (平方米)	投資的 建築面積 (平方米)			
瀋陽									
1 瀋陽國瑞城(一期 至二期、三期 (部分)、四期及 五期(部分))	多用途	357,189	920,895	90,932	25,644	109,813	705,336	14,814	80
佛山									
1 佛山國華新都 (一期及二期(部份))	住宅	104,576	437,476	124,371	91,178	-	259,620	53,485	44
2 佛山國瑞升平 商業中心	多用途	10,920	43,228	376	376	34,989	1,505	6,358	80
3 藏龍華府	住宅	60,832	233,857	55,001	49,060	-	133,868	44,988	35
汕頭									
1 汕頭國瑞城(一期)	多用途	50,999	62,398	-	-	62,398	-	-	90
2 國瑞園(一期)	多用途	14,161	33,795	2,146	2,146	-	31,649	-	100
3 裕園	住宅	8,292	25,767	-	-	-	25,767	-	100
4 星湖雅居	住宅	3,589	12,132	-	-	-	12,132	-	100
5 雅仕園	住宅	9,472	48,054	56	56	-	47,223	775	100
6 觀海居	住宅	25,922	171,450	54,609	20,294	-	116,841	-	100
7 四季園	住宅	42,155	203,549	62,771	62,771	-	98,799	41,979	80
8 國瑞園二期	住宅	14,482	78,619	2,650	2,650	-	64,603	11,366	80
蘇州									
1 國瑞熙墅	多用途	9,879	36,907	21,850	21,850	-	12,531	2,526	80
重慶									
1 書香溪墅	住宅	114,746	246,488	75,380	75,380	-	171,108	-	51
總計		2,621,361	7,054,531	1,089,705	594,244	537,148	5,119,660	301,243	
應佔總建築面積		2,066,117	5,558,114	830,588	437,076	439,183	4,080,299	202,654	

土地儲備

下表載列本集團於二零一九年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地 儲備總額	佔土地 儲備總額%	平均 土地成本
	尚未售出 的可出售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積 ⁽¹⁾	總建築面積		(人民幣元/ 平方米)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
北京	340,237	1,424,190	-	1,764,427	11.1%	15,982.8
海口	56,564	109,111	677,234	842,909	5.2%	1,386.5
萬寧	1,767	17,201	207,886	226,854	1.4%	332.1
廊坊	169,230	270,920	1,212,471	1,652,621	10.4%	246.8
鄭州	4,991	30,535	-	35,526	0.2%	405.5
瀋陽	135,456	420,109	300,453	856,018	5.3%	892.8
佛山	175,602	1,037,697	127,673	1,340,972	8.2%	3,219.7
西安	-	289,978	-	289,978	1.8%	1,551.8
汕頭	150,314	546,953	-	697,267	4.3%	1,064.1
深圳	-	42,763	231,450	274,213	1.7%	3,090.7
蘇州	21,850	240,278	-	262,128	1.6%	14,903.3
崇明島	-	379,735	761,358	1,141,093	7.1%	1,288.7
鄂州	-	-	150,000	150,000	0.9%	584.7
無錫	-	90,524	-	90,524	0.6%	4,860.6
銅仁	-	230,284	1,643,969	1,874,253	11.7%	501.2
重慶	75,380	202,042	-	277,422	1.7%	370.1
天津	-	282,760	-	282,760	1.8%	2,182.1
三亞	-	183,318	-	183,318	1.1%	5,002.2
江門	-	142,906	586,734	729,640	4.4%	539.0
恩平	-	39,201	350,012	389,213	2.4%	219.7
邯鄲	-	844,696	-	844,696	5.3%	401.3
石家莊	-	818,502	1,059,758	1,878,260	11.7%	371.7
總計	1,131,391	7,643,703	7,308,998	16,084,092	100%	2,877.8
應佔總建築面積	876,258	4,698,275	5,208,149	10,782,682		

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2,868,377平方米規劃建築面積。

下表載列本集團截至二零一九年六月三十日止六個月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 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(%)
住宅	392,050	4,866,063	5,290,148	10,548,261	65.6
供出售的商業物業	131,247	749,306	1,291,559	2,172,112	13.5
持作投資或擬持作 投資的商業物業	537,148	423,209	-	960,357	5.9
酒店	-	126,604	101,095	227,699	1.4
停車位	70,946	792,367	182,461	1,045,774	6.5
附屬設施	-	282,157	293,735	575,892	3.6
醫院	-	360,154	-	360,154	2.2
專業市場	-	-	150,000	150,000	0.9
其他	-	43,843	-	43,843	0.3
總計	1,131,391	7,643,703	7,308,998	16,084,092	100
應佔總建築面積	876,258	4,698,275	5,208,149	10,782,682	

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2,868,377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、潮州、深圳及汕頭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。截止二零一九年六月三十日，祈西項目1號地已完成協議轉讓；目前四號地已完成拆遷，並取得房管部門的確認完成結案；五號地居民拆遷已完成，剩餘兩戶企事業單位待拆。目前祈西項目已完成93%的拆遷量，剩餘拆遷戶及企業主要集中在2、3號地。截至二零一九年六月三十日，本集團正在開發項目產生開發成本約人民幣1,137.3百萬元。

汕頭舊改項目

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，和本集團合作開發建設相關土地。截止至二零一九年六月三十日，集團已完成其中兩個項目的開發，一個項目因政策問題於二零一九年上半年暫停舊改，現剩餘汕頭市東偏北地區，泰山路東側周厝壩舊村莊片區舊改項目。該項目佔地面積約為933,333平方米，規劃面積約為233萬平方米。根據二零一九年三月十八日《汕頭市人民政府關於汕頭市龍湖區周厝壩經濟聯合社(舊村莊東片區)「三舊」改造項目改造方案的批覆》，該片區用地面積6.67公頃(66,700平方米)，總建築面積約14.5萬平方米。目前，村民舊宅的拆遷補償問題在協商進行中，周邊市政配套設施尚未完善。周厝壩舊村改造的其他用地還在洽談、商討中，汕頭公司根據「條件成熟一片、開發一片」的原則，在開發條件成熟前提下，上報「三舊」改造年度計劃和改造方案。截至二零一九年六月三十日，剩餘開發項目產生開發成本約人民幣5.7百萬元。

深圳舊改項目

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，對西坑小區進行城市更新，項目規劃建築面積約3百萬平方米。本集團已完成西坑小區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約120萬平方米，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，目前審查部門正在審核中。後續將啟動其他單元立項工作。截至二零一九年六月三十日，本集團有關該項目用於支付前期發生的開發成本約為人民幣468.1百萬元。

財務回顧

收入

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣3,774.9百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣2,238.4百萬元增加68.6%。

截至二零一九年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣3,411.7百萬元，較去年同期增加74.4%。該增加主要是由於北京國瑞熙墅東、佛山藏瓏華府項目部份物業在報告期內竣工交付所致。

銷售及服務成本

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的銷售及服務成本為2,700.2百萬元，較去年同期增加83.1%，該增加主要由於物業開發成本增加所致。

本集團的物業開發成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,394.6百萬元增加86.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2,607.1百萬元。該增加主要是由於北京國瑞熙墅東、佛山藏瓏華府項目部份物業在報告期內竣工交付所致。

毛利

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,074.7百萬元，較去年同期增加40.7%。

物業開發的毛利為人民幣804.6百萬元，較去年同期增加43.4%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於本集團報告期內交付結轉物業收入較上年同期增加所致。

本公司擁有人應佔純利

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔純利為人民幣428.6百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣410.4百萬元增加4.4%。

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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣539.6百萬元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣531.8百萬元。

其他收益及虧損

截至二零一八年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣28.5百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣18.0百萬元，主要是由於匯兌損失導致。

其他收益

其他收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣74.9百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣76.1百萬元，主要是由於確認與聯營公司和合營公司的資金佔用收益。

銷售開支

銷售開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣86.7百萬元增加89.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣164.0百萬元，主要是由於簽約銷售額增加令營銷力度加大，以致營銷代理費增加。

行政開支

行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣206.8百萬元增加29.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣268.7百萬元，主要是由於本集團規模擴大令辦公開支及薪酬增加導致。

融資費用

融資費用由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣108.8百萬元增加85.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣202.0百萬元，主要是由於借款增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣352.7百萬元增加21.0%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣426.6百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。截至二零一九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262.6百萬元及人民幣164.0百萬元。

綜合收益總額

由於上述原因，本集團的綜合收益總額由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣542.7百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣572.8百萬元。本集團的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

於二零一九年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣3,739.3百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣1,972.3百萬元增加89.6%。

淨營運現金流

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得淨正經營現金流人民幣2,438.3百萬元，而截至二零一八年六月三十日止六個月，我們錄得淨負經營現金流人民幣1,395.1百萬元。本集團的營業活動出現淨正營運現金流乃主要由於上半年房屋銷售回款增加所致。

借款

於二零一九年六月三十日，本集團尚未償還的借款為人民幣30,461.9百萬元，包括銀行借款人民幣16,438.6百萬元、其他借款人民幣8,239.8百萬元、公司債券人民幣1,096.0百萬元及優先票據人民幣4,687.5百萬元。

於二零一九年六月三十日，本集團其他未償還借款相當於本集團尚未償還的借款結餘總額的27.0%。

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。於二零一九年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣37,724.7百萬元。

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。於二零一九年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣8,829.8百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零一九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。

重大收購和重大投資的後續事件

二零一七年八月三十一日，汕頭花園集團有限公司(「花園集團」)，本公司全資附屬公司，簽訂了7份收購7家房地產公司10%股權的協議，即廣東宏泰國通地產有限公司、廣東國廈地產有限公司、天津天富融盛房地產開發有限公司、三亞景恒置業有限公司、邯鄲市國夏房地產開發有限公司、重慶國廈房地產開發有限公司和江門映輝灣房地產有限公司。二零一八年四月二十七日，本公司與這些公司及其現有股東簽訂了7項額外的增資協議，以(其中包括)對這7家目標公司進一步資本投入。二零一八年十一月二十三日，北京國興萬訊科貿諮詢有限公司經全資附屬公司簽訂增資協議，認購石家莊國廈房地產開發有限公司51%股權。

詳情請參閱本公司於二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日的公告，以及二零一八年五月十日的通函。

根據之前的增資協議，本集團應在本公司(或其指定的實體)工商變更為各目標公司新股東後12個月內以支付增資款。經友好磋商，本公司和花園集團分別與七家目標公司及其股東簽訂了一項補充協議，將付款期限延至二零一九年十二月三十一日。除上述披露外，之前的增資協議中的所有其他條款保持不變。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團有約1,389名僱員。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣173.9百萬元。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

二零一九年二月二十七日，本公司成功發行於香港聯交所上市的二零二二年到期160,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十一日、二零一九年二月二十六日及二零一九年二月二十七日的公告內。

二零一九年三月十五日，本公司成功額外發行於香港聯交所上市的二零二二年到期295,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月八日、二零一九年三月十三日及二零一九年三月十五日的公告內。

悉數贖回二零一九年三月一日到期250,000,000美元的10.2%優先票據

二零一九年三月一日，本公司完成以現金悉數贖回二零一九年三月一日到期250,000,000美元的10.2%優先票據(「二零一九年票據」)。總贖回價相當於二零一九年票據本金額另加至到期日之應計利息。有關悉數贖回二零一九年票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十六日、二零一九年三月一日的公告內。

悉數贖回二零二零年票據持有人行使贖回選擇權的二零二零年票據

二零一九年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年到期300,000,000美元的7%優先票據(「二零二零年票據」)持有人行使贖回選擇權的二零二零年票據。有關悉數贖回二零二零年票據持有人行使贖回選擇權的二零二零年票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月七日、二零一九年三月十八日及二零一九年三月二十一日的公告內。

企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水平企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)，作為其本身企業管治守則。根據本公司目前的組織架構，張章筭先生(「**張主席**」)是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由六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，本公司於截至二零一九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二零一九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

截至二零一九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

於二零一九年六月三十日後，截至本公告日期本公司或本集團並無進行重大結算日後事項。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並已根據上市規則第3.21條及企業管治守則C.3段以書面制定其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。審核委員會的主席為羅振邦先生。

審核委員會已與管理層審閱本公司採納的會計原則及政策以及法律及法規，並討論本集團的內部控制及財務報告事宜(包括審閱截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會認為，截至二零一九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二零一九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，載有本截至二零一九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二零一九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

中國北京，二零一九年八月二十七日

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、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士及李斌先生；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。