



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)
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability under the name of "Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)" and carrying on business in Hong Kong as Guorui Properties Limited)

股份代號 Stock Code : 2329



中期報告 2015
INTERIM REPORT

目錄

CONTENTS

2	公司資料
4	財務摘要
5	主席報告
9	管理層討論及分析
22	權益披露
26	企業管治常規及其他資料
29	簡明綜合財務報表的審閱報告
30	簡明綜合損益及其他全面收益表
31	簡明綜合財務狀況表
33	簡明綜合權益變動表
35	簡明綜合現金流量表
36	簡明綜合財務報表附註
57	Corporate Information
59	Financial Highlights
60	Chairman's Statement
64	Management Discussion and Analysis
77	Disclosure of Interests
81	Corporate Governance Practices and Other Information
84	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements
85	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
86	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
88	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
90	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
91	Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements

公司資料

董事

執行董事

張章筭先生(主席)
葛偉光先生
阮文娟女士
張瑾女士

獨立非執行董事

羅振邦先生
賴思明先生
陳靜茹女士

聯席公司秘書

鄭瑾女士(註冊會計師)
鄭燕萍女士(FCIS, FCS)

授權代表

葛偉光先生
鄭瑾女士

審核委員會

羅振邦先生(委員會主席)
賴思明先生
陳靜茹女士

薪酬委員會

賴思明先生(委員會主席)
阮文娟女士
羅振邦先生

提名委員會

張章筭先生(委員會主席)
賴思明先生
羅振邦先生

內部監控委員會

陳靜茹女士(委員會主席)
羅振邦先生
阮文娟女士

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

合規顧問

大有融資有限公司
香港
金鐘
夏慤道18號
海富中心第2座
16樓1606室

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律
謝爾曼•思特靈律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈12樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要辦事處

香港
港灣道 18 號
中環廣場 51 樓 5103A 室

中華人民共和國主要辦事處

中國
北京市東城區
珠市口東大街 15 號

開曼群島主要股份過戶登記處

Coden Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心
17 樓 1712-1716 室

上市資料

股份上市

本公司的普通股
香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)
股份代號：02329

網站

<http://www.glorypty.com/>

財務摘要

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**」)宣佈本集團截至二零一五年六月三十日止六個月(「**報告期**」)的中期業績連同二零一四年同期的比較數字。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。

- 報告期的已簽約銷售額為人民幣3,039.2百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約為282,009平方米，較去年同期分別增加2.4%及18.0%；
- 報告期的收入為人民幣2,589.7百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣2,333.0百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣1,328.0百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣1,202.9百萬元；
- 報告期的淨利為人民幣968.7百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣773.1百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣17.6分；
- 於報告期，土地儲備的總建築面積達到7,756,153平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣1,570.2元。於報告期，新收購土地儲備的總建築面積達到175,000平方米及土地收購的平均成本為每平方米人民幣4,000元；
- 報告期的已簽約平均售價(「**平均售價**」)為每平方米人民幣10,776.9元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的14.6%。

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二零一五年六月三十日止六個月的中期業績報告。

二零一五年上半年回顧

上市周年，穩健發展

二零一五年上半年，國內房地產市場逐步回暖，特別是第二季度以來成交增長顯著。在整體宏觀環境壓力仍存的背景下，中央政府定調穩定房地產市場，「330新政」、「降准降息」、「公積金政策」多輪金融信貸政策發力，改善市場環境，促進需求入市。

根據國家統計局數據資料，二零一五年一至六月份，全國房地產開發投資43,955億元，同比名義增長4.6%。其中，住宅投資29,506億元，增長2.8%。商品房銷售面積50,264萬平方米，同比增長3.9%。

二零一五年上半年，百城住宅均價環比止跌轉漲，一線城市領漲全國，深圳漲勢尤其顯著。但土地市場供求同比仍呈下降趨勢，整體樓面價與去年同期持平。品牌房企銷售業績在二季度快速回升，資金面有所改善，但企業拿地投資仍較為謹慎。

二零一五年上半年，本集團堅持穩健的投資策略，憑藉高效的運營管理和靈活的營銷方式，實現了規模和盈利的快速增長。

於報告期內，本集團實現合約銷售額人民幣3,039.2百萬元，較去年同期增加2.4%。合約建築面積合計282,009平方米，較去年同期增加18.0%。本集團實現收入人民幣2,589.7百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣2,333.0百萬元，一級土地建設及開發服務收入為人民幣86.9百萬元、物業投資收入為人民幣141.5百萬元，物業管理及相關服務收入為人民幣28.3百萬元。

進軍深圳，深化佈局

本集團不斷爭取加強全國佈局，增加重點區域土地儲備。二零一五年六月七日，本集團收購深圳萬基藥業有限公司（「深圳萬基」）87.5%的股權，這意味著公司正式進軍深圳市場，全國版圖再增戰略要地。

截至二零一五年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積達7,756,153平方米，分佈於全國10個城市，地域多元化不斷加強，為本集團可持續發展提供了有力支持。

同時，本集團通過積極參與一級土地開發及舊城改造項目，獲取了充足的低成本土地儲備，也讓本集團成為城市升級改造過程的受益者之一。

受益「京津冀一體化」，價值凸顯

隨著國家對京津冀協同發展規劃逐步實施推進，京津冀區域內地產基建、環保、交通三大產業相信將直接受益。二零一五年，本集團重點在售項目永清國瑞城為京南其中一個領先生態大盤，總建築達190萬平米，是集獨棟、雙拼住宅區、酒店、休閒及現代農業於一體生態生活城。京台高速預計即將全線開通，屆時永清國瑞城將能成為北京置業外溢直接承接板塊。

本集團已將河北廊坊定位為公司未來發展的重點深耕區域，目前國瑞置業在永清的土地儲備達到1,899,202平方米，為公司總土地儲備的24.5%，未來發展值得期待。

機構認可，蓄勢前行

本集團綜合實力提升，獲得了社會的廣泛認可。二零一五年三月，國瑞置業被列為滬港通成分股之一。同年五月，國瑞置業獲得權威機構頒發的2015中國大陸在港上市房地產公司TOP10「財務穩健」和「投資價值」雙料獎項，贏得業界肯定。

二零一五年下半年展望

預計二零一五年下半年，房地產行業增長速度回歸理性平穩。在地產新常態之下，移動互聯正在顛覆整個商業社會的運行規則。尤其是在「互聯網+」時代，行業新的格局正在形成，跨界融合，各取所長，共擔風險，強者恒強。在這新時代，本集團最關注的重點是如何使業務實現跨越式發展。

首先，本集團會繼續在業務發展中尋求創新。其次，繼續推行高效的項目運營管理體系，加快庫存去化，恪守嚴謹的財務政策及謹慎的現金流管理，適時開拓融資渠道，確保本集團持續穩定的發展。

未來十年，新型城鎮化仍將是推動房地產發展的主要動力。本人相信隨著《京津冀協同發展規劃綱要》的落地及「交通一體化」、「治理大氣」等政策推出，將利好京津冀區域實現資源共享，建設城市群生態體系。

本集團將緊跟國家戰略和政策，立足房地產開發核心業務，佈局一二線重點城市周邊及珠三角區域，並將主要資源聚焦在「京津冀」區域；同時，計劃加速做好項目的優化和調整，打造以「國瑞城」為品牌的明星項目，變產品力為品牌力，提升公司產品市場與資本市場的影響力，為集團可持續化發展提供保障。

在「互聯網+」的熱潮下，房地產與金融、教育、醫療等多領域在一定程度上的整合已達到一個新的高度。本集團將審時度勢，逐步向多業態、多元化轉型，發展新業務模式，積極探索智能家居、智慧住區的研發和落地機會，確保業務增長和盈利能力不斷提升。

未來，本集團將努力繼續秉承「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，開啟新的旅程！

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
二零一五年八月二十四日

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一五年上半年，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣3,039.2百萬元，較去年同期增長2.4%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣2,589.7百萬元，較去年同期增長14.5%，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2,333.0百萬元，較去年同期增加14.4%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,328.0百萬元，淨利為人民幣968.7百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣773.1百萬元。

已簽約銷售額

本集團於二零一五年及二零一四年上半年的已簽約銷售額分別約為人民幣3,039.2百萬元及人民幣2,966.8百萬元，增幅為2.4%。已簽約總建築面積約為282,009平方米及239,071平方米，較去年同期增加18.0%。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、瀋陽、佛山及汕頭，分別約為人民幣685.3百萬元、人民幣739.1百萬元、人民幣186.6百萬元、人民幣273.5百萬元、人民幣422.1百萬元、人民幣404.1百萬元、人民幣327.1百萬元及人民幣1.4百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的22.6%、24.3%、6.1%、9.0%、13.9%、13.3%、10.8%及0.0%。

下表載列本集團截至二零一五年及二零一四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					
	二零一五年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一五年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一五年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一四年 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)	676.0	656.0	10,644	10,207	63,510.0	64,267.5
北京富貴園	—	—	—	—	—	—
京禧閣	9.3	15.2	220	333	42,454.5	45,645.6
海口						
海闊天空國瑞城(一期至五期)	736.9	690.9	53,885	44,011	13,674.5	15,698.9
海甸島國瑞花園	2.2	65.6	279	3,623	7,992.8	18,092.0
萬寧						
萬寧國瑞城(一期)	186.6	101.5	26,950	17,126	6,922.4	5,928.1
廊坊						
永清國瑞城(三期至五期)	273.5	616.7	28,090	52,337	9,735.8	11,784.7
鄭州						
鄭州國瑞城(一期至七期)	422.1	445.2	62,009	57,939	6,807.6	7,683.2
瀋陽						
瀋陽國瑞城(二期至四期)	404.1	373.7	58,856	53,246	6,865.2	7,018.5
佛山						
佛山國華新都(一期)	327.1	—	40,909	—	7,995.8	—
汕頭						
國瑞園	1.4	0.5	167	64	8,503.0	7,793.0
雅仕園	—	1.5	—	185	—	8,117.3
總計	3,039.2	2,966.8	282,009	239,071	10,776.9	12,409.8

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。

於二零一五年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為3,318,183平方米並擁有總建築面積7,756,153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727,660平方米；(b)開發中的總建築面積2,031,124平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,997,369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。於二零一五年六月三十日，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、北京國瑞中心、深圳•南山及佛山•南堤灣中擁有總建築面積合共811,795平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一五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.	北京國瑞中心	多用途	12,738	140,021	140,021	—	—	—	80.0
海口									
1.	海闊天空國瑞城(五期(部分))	多用途	16,598	161,318	161,318	—	—	—	80.0
2.	國瑞•江畔花園	住宅	36,634	21,582	20,498	—	—	—	80.0
3.	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	—	—	—	22,740	—	80.0
4.	海南雲龍	多用途	1,084,162	—	—	—	1,084,162	—	40.8
萬寧									
1.	萬寧國瑞城(一期(部分)至三期)	住宅	214,635	114,250	113,430	35,462	204,057	—	80.0
廊坊									
1.	永清國瑞城(一期(部分)至二期、四至五期)	住宅	1,083,859	449,484	432,857	22,960	1,424,704	—	80.0

管理層討論及分析

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)		
鄭州									
1.	鄭州國瑞城(六至八期)	多用途	132,614	312,792	311,585	107,291	57,142	—	80.0
瀋陽									
1.	瀋陽國瑞城(三期(部分)至四期(部分)、五至七期)	多用途	472,707	340,394	338,646	127,694	996,261	348,625	80.0
佛山									
1.	佛山國華新都(一期至二期)	住宅	120,815	275,033	273,662	41,280	240,932	—	44.0
2.	佛山•南堤灣	多用途	90,231	—	—	—	358,714	358,714	80.0
西安									
1.	國瑞•西安金融中心	多用途	19,162	—	—	—	289,978	—	72.0
汕頭									
1.	汕頭國瑞城(一期至二期)	多用途	54,431	173,487	167,928	—	186,442	—	80.0
深圳									
1.	深圳•南山 ⁽¹⁾	商業	20,163	42,763	42,763	—	132,237	—	62.5
總計			3,392,870	2,031,124	2,002,708	334,687	4,997,369	707,339	
應佔總建築面積				1,518,404	1,496,165	252,890	3,439,828	565,871	

附註：

(1) 通過收購深圳萬基87.5%股權獲得。

下表載列本集團投資物業於二零一五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	
					二零一五年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	35,731	114,327	101,045
	寫字樓	9,808	9,808	6,857		
	停車場	26,324	26,324	18,426		
	零售商舖	34,760	31,273	27,660		
	四合院	7,219	7,219	730		
京禧閣	停車場	3,950	3,950	2,907		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	22,464	16,769	16,176
	零售商舖	3,170	3,170	3,170		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	53,585	10,334	14,632
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	—	111	307
	零售商舖	58,972	58,972	—		
北京國瑞中心	寫字樓	140,021				
	購物中心					
	停車場					
佛山•南堤灣	零售商舖	260,519				
	停車場					
深圳•南山	寫字樓	42,763				
總計		811,795	326,467	171,530	141,541	132,160

已竣工項目

下表載列本集團於二零一五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	48,677	4,098	29,316	420,911	8,953	91.0
2.	北京國瑞城(一期及二期)	多用途	117,473	881,590	89,228	28,050	163,014	611,168	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.	海闊天空國瑞城 (一期至四期、五期(部分))	多用途	124,777	638,711	272,051	207,098	—	340,033	26,627	80.0
2.	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	16,861	2,008	—	55,002	—	80.0
萬寧										
1.	萬寧國瑞城(一期(部分))		29,704	47,748	17,616	17,616	—	30,133	—	80.0
廊坊										
1.	永清國瑞城 (一期(部分)、三期)	住宅	229,507	103,320	27,159	25,015	—	76,161	—	80.0
鄭州										
1.	鄭州國瑞城(一期至五期)	多用途	351,614	476,756	112,993	59,286	—	351,294	12,470	80.0
瀋陽										
1.	瀋陽國瑞城(一期至二期、 三期(部分)及四期(部分))	多用途	154,878	375,089	41,431	13,599	109,813	221,671	2,174	80.0
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	2,294	2,294	—	31,501	—	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	107	107	—	47,172	774	100.0
總計			1,261,648	3,318,183	631,329	359,171	368,491	2,247,876	70,487	
應佔總建築面積			1,031,099	2,740,600	510,898	288,267	304,257	1,867,915	57,530	

土地儲備

下表載列本集團於二零一五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 (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)	(%)	(人民幣元/ 平方米)
北京	228,428	140,021	—	368,449	4.8	9,028.2
海口	209,106	182,900	1,106,902	1,498,908	19.3	1,554.5
萬寧	17,616	114,250	204,057	335,923	4.3	351.2
廊坊	25,015	449,484	1,424,704	1,899,203	24.5	355.4
鄭州	59,286	312,792	57,142	429,220	5.5	399.5
瀋陽	123,412	340,394	996,261	1,460,067	18.8	1,099.8
佛山	—	275,033	599,646	874,679	11.3	2,410.7
西安	—	—	289,978	289,978	3.7	1,551.8
汕頭	64,797	173,487	186,442	424,726	5.5	1,633.2
深圳	—	42,763	132,237	175,000	2.3	4,000.0
總計	727,660	2,031,124	4,997,369	7,756,153	100.0	1,570.2

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。

下表載列本集團於二零一五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 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	251,797	1,356,570	2,731,201	4,339,568	55.9
供出售的商業物業	46,835	201,416	1,257,258	1,505,509	19.4
持作投資或擬持作 投資的商業物業	368,492	182,784	260,519	811,795	10.5
酒店	—	—	190,355	190,355	2.5
停車位	60,365	276,980	434,786	772,131	10.0
附屬設施	—	13,374	67,561	80,935	1.0
其他	171	—	55,689	55,860	0.7
總計	727,660	2,031,124	4,997,369	7,756,153	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。於二零一五年六月三十日，本集團產生開發成本約人民幣1,110.6百萬元並於二零一三年第二季度完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。

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，向本集團轉讓相關土地使用權。本集團已完成其中一個開發項目的控制性詳細規劃並上報政府部門審批，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，前期相關工作正有序推進。於二零一五年六月三十日，本集團承擔開發成本合共約人民幣69.2百萬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。於二零一五年六月三十日，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9.0百萬元。

財務回顧

收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣2,589.7百萬元，較去年同期的人民幣2,262.5百萬元增加14.5%。該增加主要由於物業開發收入增加。

截至二零一五年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣2,333.0百萬元，較去年同期增加14.4%。該增加主要是由於本集團於截至二零一五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。

毛利

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,328.0百萬元，較去年同期的人民幣931.7百萬元增加42.5%。

物業開發的毛利為人民幣1,202.9百萬元，較去年同期的人民幣808.7百萬元增加48.7%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於本集團於截至二零一五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二零一四年六月三十日止六個月的39.7%升至截至二零一五年六月三十日止六個月的51.6%。

投資物業公允價值收益變動

於報告期，本集團層面的投資性物業的公允價值收益為人民幣615.8百萬元，而去年同期未錄得此項收益。本公司的正面盈利預告公佈(「**正面盈利預告**」)於二零一五年八月十四日刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.glorypty.com)。如正面盈利預告所述，本集團層面的投資性物業的公允價值收益增長主要為本集團增加北京地區持有的投資性物業所致。

其他收益及虧損

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，而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。

其他收入

其他收入由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣6.0百萬元下降16.7%至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。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣83.6百萬元增加51.4%至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，主要是在萬寧國瑞城、沈陽國瑞城、鄭州國瑞城及北京國瑞城的推廣力度增加。

行政開支

行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣135.7百萬元增加17.2%至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，主要是由於本集團規模擴大及職員人數增加導致。

融資費用

融資費用由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣144.3百萬元減少40.7%至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。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣264.9百萬元增加125.4%至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，主要是由於除稅前溢利增加所致。截至二零一五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349.4百萬元及人民幣247.6百萬元。

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二零一四年六月三十日止六個月的人民幣284.6百萬元增加至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。本集團的期內溢利及綜合收益總額主要由於本集團物業開發收入及投資性物業公允價值收益較去年同期增加導致。

本公司權益持有人應佔淨利

於報告期，本公司權益持有人應佔淨利(不包括除稅後的投資性物業公允價值收益)為人民幣395.0百萬元，較去年同期的人民幣223.6百萬元增長77%。如正面盈利預告所述，本公司權益持有人應佔淨利(不包括除稅後的投資性物業公允價值收益)增長主要由於結算收入的增加所致。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一五年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣1,366.1百萬元，較二零一四年十二月三十一日的人民幣1,730.3百萬元減少21.0%。

淨營運現金流

截至二零一五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489.9百萬元，而截至二零一四年六月三十日止六個月，我們錄得負經營現金流人民幣582.2百萬元。本集團的營業活動出現淨正營運現金流乃主要由於土地收購開支較去年同期減少及來自物業開發的現金流入增加。

淨債務權益比率

本集團的資產負債率或淨債務對權益比率(即總計息債項減銀行結餘、現金及受限制現金除總權益及乘以100%)於二零一五年六月三十日為105%，而二零一四年十二月三十一日則為107%。

借款

於二零一五年六月三十日，本集團尚未償還的債務為人民幣11,092.5百萬元，包括銀行借款人民幣8,637.9百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣2,454.6百萬元。

於二零一五年六月三十日，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22.1%。

於二零一五年六月三十日，本集團尚未償還的債務須於一年內償還的約人民幣3,183.5百萬元及須於一年後償還的約人民幣7,909.0百萬元。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零一五年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣17,775.7百萬元。

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。於二零一五年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣3,117.8百萬元。

除本報告所披露外，本集團於二零一五年六月三十日並無其他重大或然負債。

資本及其他承擔

於二零一五年六月三十日，本集團擁有若干涉及開發中待售物業的已訂約但未作出撥備承擔，以及若干涉及成立一間投資目標的支出的已授權但未訂約承擔。有關詳情請參閱簡明綜合財務報表的審閱報告附註20。

外幣匯率風險

我們主要以人民幣進行業務。我們就銀行存款面對外幣匯率風險。於二零零五年七月二十一日，中國政府更改其將人民幣價值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣獲准跟隨一籃子的若干外幣在窄幅及受控制的範圍內波動。這政策上的改變導致人民幣兌美元逐步升值，繼而與美元掛鈎的港元亦逐步升值。中國政府可能採取進一步措施，可能因而促使日後匯率與目前或歷史匯率出現重大差異。人民幣貶值會(i)對我們向中國境外股東支付的任何股息價值造成不利影響；及(ii)需要我們動用更多人民幣資金履行相同金額的外幣債項。然而，人民幣升值將會對我們來自全球發售的所得款項或任何外幣出資的價值受到不利影響(如果未能及時兌換為人民幣)。我們並無外幣對沖政策，但我們的董事密切監察我們的外幣風險，並可能視乎情況及外幣走勢，考慮於日後採取重大的外幣對沖政策。

重大收購及出售事項及重大投資

二零一五年六月七日，本集團與一名獨立第三方訂立一項股權轉讓及合作協議（「協議」），收購深圳萬基87.5%股權，代價為人民幣500,000,000元及一筆指派債務人民幣200,000,000元。深圳萬基持有兩項位於中國深圳的同一地塊的物業。於二零一五年六月三十日，深圳萬基的62.5%法定所有權轉讓予本集團，餘下的25%的法定所有權轉讓將於二零一五年底悉數結清應付代價人民幣200,000,000元後完成。

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。除本報告所述者外，截至本報告刊發日期，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

於二零一五年六月三十日，本集團有約1,583名僱員。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣138.1百萬元。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。截至二零一五年六月三十日，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。所得款項餘額擬按照與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」）所述一致的方式動用。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉

- (i) 於二零一五年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張章箏(「張主席」) ¹	受控法團權益	3,716,382,300	83.860%
阮文娟	受控法團權益	3,716,382,300	83.860%

附註1：通和置業有限公司(「通和」)由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

(b) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次 公開發售前 購股權計劃 授出的購股權 所涉及 的本公司 股份數目	佔本公司權益 的概約百分比
葛偉光	實益擁有人	3,500,000	0.079%
阮文娟*	實益擁有人	3,500,000	0.079%
張瑾	實益擁有人	3,500,000	0.079%

* 由於張主席為阮文娟女士的配偶，張主席被視為於上述由阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益。

(c) 於相聯法團的股份權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%

於本公司及其相聯法團股份及相關股份的所有權益為好倉。

- (ii) 除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，擁有任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東權益及股份淡倉

- (i) 於二零一五年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置的權益登記冊，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

(a) 於本公司股份的權益

主要股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控制公司的權益	3,716,382,300	83.860%
通和	實益擁有	3,716,382,300	83.860%

附註1：通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

(b) 本集團其他成員公司的主要股東

編號	股東名稱	本集團 成員公司名稱	身份	主要股東 所持擁有權的 概約百分比
1	汕頭市龍湖花木市場有限公司	新北京國瑞	實益擁有人	20%
2	汕頭市龍湖花木市場有限公司	北京國瑞	實益擁有人	20%
3	林耀泉	汕頭建材	實益擁有人	10%
4	潮安縣寶山投資開發有限公司	潮安梅林	實益擁有人	40%
5	謝茂林	汕頭國華	實益擁有人	25%
6	紀永財	汕頭周厝墘	實益擁有人	15%
7	汕頭市利溢房地產投資有限公司	佛山國華	實益擁有人	45%
8	陝西利科投資集團有限公司	陝西華威	實益擁有人	10%
9	東莞駿豪房地產開發有限公司	海南駿和	實益擁有人	48.2%
10	深圳市雅海科技有限公司	深圳萬基	實益擁有人	37.5%

(ii) 除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)知會本公司其於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或錄入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊的權益或淡倉。

(iii) 於本公司股份及相關股份的所有上述權益均為好倉。

企業管治常規及其他資料

企業管治常規

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。除本報告所披露者外，本公司於截至二零一五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。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，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二零一五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

截至二零一五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。

股份獎勵計劃

本公司於二零一四年六月五日採納股份獎勵計劃，對本公司若干僱員及行政人員(尤其是本公司認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員)所作出的貢獻給予肯定，以及提供財務激勵，令其留任本集團並致力於本公司未來發展及擴張。股份獎勵計劃的主要條款及條件概要載於招股章程附錄八。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註22.i。

根據股份獎勵計劃，合共四名獲選人士(定義見下文)獲授股份，佔其上市完成時已發行股本總額約0.762%(假設超額配股權不獲行使及並未計及根據首次公開發售前購股權計劃授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權)。於二零一四年六月十日，通和為獲選人士的利益將合共33,617,700股股份轉讓予TMF (Cayman) Ltd. (一間於開曼群島註冊成立的特殊目的公司)。

於二零一五年六月三十日，林耀泉先生、吳義隆先生、張妙香女士及張嬋娟女士(合稱「獲選人士」)獲授予合共33,617,700股股份。截至二零一五年六月三十日止六個月，概無根據股份獎勵計劃授出其他股份。

除張嬋娟女士外，上文披露的其他獲選人士為上市規則界定的本集團關連人士。

首次公開發售前購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售前購股權計劃，讓本公司鼓勵若干主要僱員為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻，並讓本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予其主要僱員。

於行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權後可予發行的股份總數為67,076,800股股份，相當於本公司於二零一五年六月三十日已發行股本約1.51%。根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權的要約將自授出起28天內一直開放可供接納。當本公司收購正式簽署的要約函件連同不可返還的付款1.00港元(或董事會可能釐定的以任何貨幣計值的其他金額)時會接納要約。除於二零一四年六月十六日或之前已獲授出的購股權外，於上市日期(即二零一四年七月七日)或之後概無根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權及規管進一步授出購股權的條款亦從而被移除。根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使價將為2.38港元的60%。已授出的購股權將分別於上市日期(即二零一四年七月七日)的首個、第二個及第三個週年分三個相等批次歸屬。所有購股權將於授出日期起七年後屆滿。首次公開發售前購股權計劃的有效期限將為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

於二零一五年六月三十日，已根據首次公開發售前購股權計劃向54名承授人授出可合共認購67,076,800股股份(佔本公司已發行股本約1.51%)。首次公開發售前購股權計劃的其他詳情載於簡明綜合財務報表附註22.ii。

首次公開發售後購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日採納首次公開發售後購股權計劃，讓本公司向任何董事(包括獨立非執行董事)、本集團的全職僱員及顧問或董事會全權認為已對或將對本集團作出貢獻的任何其他合資格人士(「合資格參與者」)授出購股權，並使本集團能夠靈活地挽留、激勵、獎勵、報償、補償及／或提供福利予合資格參與者。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格參與者為本公司及其股東整體的長遠利益對本集團作出貢獻。

除非獲得本公司股東事先批准，否則於行使根據首次公開發售後購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃(包括首次公開發售前購股權計劃)將予授出的所有購股權後可予發行的股份總數合共不得超過於採納首次公開發售後購股權計劃時已發行股份總數的10%。除非獲得本公司股東事先批准，否則根據首次公開發售後購股權計劃於截至授出日期前任何12個月期間可能向各合資格參與人士授出的購股權的股份最高數目不得超過已發行股份的1%。向董事、本公司最高行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人的購股權須獲得獨立非執行董事的事先批准。倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人的任何購股權於行使業已授予或將授予該名人士的所有購股權後於12個月期間將導致已發行或將予發行的股份(i)合共相當於該授出日期已發行股份的0.1%以上；及(ii)根據股份的收市價計算的總價值超過5,000,000港元，則授出購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會(本公司所有關連人士須於該股東大會放棄投贊成票)上以投票表決方式事先批准，方可進行。根據首次公開發售後購股權計劃授出

購股權的要約將自授出起28天內一直開放可供接納。於接納有關授出時，承授人須向本公司支付1.00港元(或董事會可能釐定的以任何貨幣計值的其他金額)作為代價。購股權可於適用購股權期間內根據首次公開發售後購股權計劃的條款及相關授出的條款隨時予以行使，適用購股權期間自授出購股權日期起不超過十年。認購價須由董事會全權酌情釐定且無論如何不得低於下列各項之最高者：(i) 於授出日期(須為聯交所開放營業買賣證券的日子)聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所載的股份的官方收市價的平均數；及(iii) 股份的面值。首次公開發售後購股權計劃的有效期限將為自股東於二零一四年六月五日採納該計劃的日期起十年。

於二零一五年六月三十日，本公司自採納首次公開發售後購股權計劃以來並無根據首次公開發售後購股權計劃授出或同意將予授出任何購股權。

董事資料變動

於報告期內，本公司任何董事概無任何資料變動，須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段披露。

公眾持股量

根據本公司公開可獲資料及據董事所知，於本報告日期，本公司符合聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第8.08條規定的最低百分比要求。

期後事項

於二零一五年六月三十日後，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(包括審閱截至二零一五年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會認為，截至二零一五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。

內部監控

本公司已設立內部監控委員會，每季度向董事會報告，以持續審閱及討論監管、合規及內部監控相關事宜的解決方案。

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte. 德勤

致國瑞置業有限公司董事會

(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，並以「GUORUI PROPERTIES LIMITED」的名稱在香港經營業務)

緒言

吾等已審閱第30至56頁所載國瑞置業有限公司(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，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括截至二零一五年六月三十日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干詮釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，編製有關中期財務資料的報告必須符合上市規則的有關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事負責根據國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等的責任是按照協定的委聘條款，根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表發表意見，並僅向閣下(作為一個整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表的工作包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，以及進行分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據國際審計準則進行審核的範圍，因此無法確保吾等可知悉在審核中可能發現的所有重大事項，故吾等不會發表審核意見。

結論

基於吾等的審閱，吾等並無發現令吾等相信該等簡明綜合財務報表在任何重大方面未有根據國際會計準則第34號編製的任何事項。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一五年八月二十四日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	3	2,589,664	2,262,454
銷售及服務成本		(1,261,629)	(1,330,804)
毛利		1,328,035	931,650
其他收益及虧損	4	(464)	(337)
其他收益	5	4,984	5,956
投資物業公允價值變動		615,793	—
應佔聯營公司業績		1,585	(915)
銷售及分銷費用		(126,628)	(83,587)
行政開支		(158,960)	(135,690)
其他開支	6	(13,075)	(23,309)
融資費用	7	(85,500)	(144,289)
除稅前溢利		1,565,770	549,479
所得稅開支	8	(597,028)	(264,851)
期內溢利及綜合收益總額	9	968,742	284,628
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		773,111	223,617
少數股東權益		195,631	61,011
		968,742	284,628
每股盈利(人民幣分)：	10		
— 基本		17.6	6.0
— 攤薄		17.4	6.0

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	12	14,544,171	12,822,450
物業、廠房及設備	13	138,330	142,891
無形資產		3,131	3,164
於聯營公司的權益	14	190,661	189,076
可供出售投資		5,000	5,000
預付租賃款項		3,099	3,120
遞延稅項資產		135,587	100,172
受限制銀行存款		38,331	7,590
		15,058,310	13,273,463
流動資產			
存貨		78	78
已付的購買土地保證金		85,000	35,000
開發中待售物業		10,571,920	10,092,920
持作銷售物業		2,050,302	2,243,952
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	15	601,663	553,756
應收客戶建築合約款項		1,162,641	1,072,586
可收回稅項		23,523	18,777
交易性金融資產		97	97
受限制銀行存款		584,099	1,180,187
銀行結餘及現金		743,646	542,557
		15,822,969	15,739,910

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 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	16	5,209,129	5,044,261
預售物業的已收房款		1,964,710	1,688,750
應付關聯方款項	24(b)	22,616	18,954
應付股息		177,322	—
應付稅項		1,202,565	1,121,261
銀行及其他借款 — 一年內到期	17	3,183,451	4,221,260
		11,759,793	12,094,486
流動資產淨值			
		4,063,176	3,645,424
總資產減流動負債			
		19,121,486	16,918,887
非流動負債			
其他應付款	16	71,825	64,826
銀行及其他借款 — 一年後到期	17	7,909,010	6,597,350
遞延稅項負債		1,864,578	1,720,267
		9,845,413	8,382,443
資產淨值			
		9,276,073	8,536,444
資本及儲備			
股本		3,509	3,509
儲備		7,591,398	7,012,813
本公司權益持有人應佔權益		7,594,907	7,016,322
少數股東權益		1,681,166	1,520,122
權益總額			
		9,276,073	8,536,444

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔權益								應佔少數股東權益	總計	
	股本	股份溢價	資本儲備	其他儲備	以權益結算的股份付款儲備	庫存股份儲備	法定盈餘儲備	保留盈利			
	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) (附註 i)	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) (附註 ii)	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)	
於二零一五年一月一日	3,509	1,239,244	133,379	(36,845)	24,306	(56,242)	489,869	5,219,102	7,016,322	1,520,122	8,536,444
期內溢利及期內綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	—	773,111	773,111	195,631	968,742
向本公司股東宣派的股息	—	(209,914)	—	—	—	—	—	—	(209,914)	—	(209,914)
向少數股東權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(140,000)	(140,000)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100,000	100,000
視作收購附屬公司的額外權益(附註 iii)	—	—	—	(5,413)	—	—	—	—	(5,413)	5,413	—
確認以權益結算的股份付款	—	—	—	—	20,801	—	—	—	20,801	—	20,801
於二零一五年六月三十日	3,509	1,029,330	133,379	(42,258)	45,107	(56,242)	489,869	5,992,213	7,594,907	1,681,166	9,276,073
於二零一四年一月一日	2,967	—	77,137	(48,950)	—	—	380,860	4,376,400	4,788,414	1,307,565	6,095,979
期內溢利及期內綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	—	223,617	223,617	61,011	284,628
撥作儲備	—	—	—	—	—	—	30,004	(30,004)	—	—	—
視作來自最終股東的注資(附註 iv)	—	—	56,242	—	—	(56,242)	—	—	—	—	—
收購附屬公司的額外權益(附註 v)	—	—	—	12,105	—	—	—	1,057	13,162	(43,078)	(29,916)
確認以權益結算的股份付款	—	—	—	—	2,199	—	—	—	2,199	—	2,199
於二零一四年六月三十日	2,967	—	133,379	(36,845)	2,199	(56,242)	410,864	4,571,070	5,027,392	1,325,498	6,352,890

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

附註：

- i. 其他儲備指本集團收購或出售現有附屬公司的部份權益時，經調整少數股東權益與已付或已收代價的公允價值之間的差額。
- ii. 根據於中華人民共和國(「中國」)成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。
- iii. 北京國瑞興業房地產控股有限公司(新北京國瑞)為本集團擁有80%權益的附屬公司。期內，新北京國瑞分別向國瑞地產開發有限公司(「國瑞香港」)及國豐控股(香港)有限公司(「國豐(香港)」)出售於廊坊國興房地產開發有限公司(「廊坊國興」)及汕頭國瑞房地產開發有限公司(「汕頭國瑞」)的全部股權。出售后，廊坊國興及汕頭國瑞成為本集團擁有100%權益的附屬公司。新北京國瑞的20%非控制權益收益乃來自出售附屬公司，方法為於該交易後分佔資產淨值增加，導致入賬人民幣5,413,000元。重組被確認為視作收購附屬公司的額外權益。
- iv. 於二零一四年六月十六日，通和置業有限公司(本公司的母公司及最終控股公司)將本公司合共33,617,700股股份(「獎勵股份」)轉讓予TMF(Cayman) Ltd.(「TMF」，代本集團持有股份的信托公司)，以附帶若干歸屬條件向四名僱員授出獎勵股份。本公司於TMF所持股份中擁有實益權益而有關股份於歸屬前計入庫存股份儲備，故於授出日期的獎勵股份公允價值人民幣56,242,000元被視為視作來自最終控股公司的注資。有關獎勵股份的詳情載於附註22。
- v. 於二零一四年四月，本公司的附屬公司海南國瑞房地產開發有限公司(「海南國瑞」)以人民幣29,916,000元的代價向少數股東權益持有人收購於海口航瑞實業發展有限公司(「海口航瑞」)餘下的45%權益。已付代價與對少數股東權益的調整之間的差額為人民幣13,162,000元，於其他儲備中確認。有關代價已於截至二零一四年十二月三十一日止年度支付。

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得(所用)現金淨額		489,939	(582,182)
投資活動			
存入受限制銀行存款		(325,795)	(227,890)
提取受限制銀行存款		982,979	233,386
收購及投資聯營公司		—	(36,000)
購買物業、廠房及設備及無形資產		(8,152)	(13,651)
出售物業、廠房及設備的所得款項		6	120
已收利息		3,958	1,815
投資物業付款		(97,869)	—
關聯方還款		—	1,423
向關聯方墊款		—	(1,423)
去年收購附屬公司應付代價付款		(40,000)	(408,256)
清償收購一家附屬公司所指派的債項	18	(200,000)	—
收購附屬公司的現金流出淨額	18	(300,000)	(447,519)
投資活動所得(所用)現金淨額		15,127	(897,995)
融資活動			
新造銀行貸款		2,172,660	2,224,114
新造其他貸款		305,000	446,000
償還銀行貸款		(1,910,909)	(785,240)
償還其他貸款		(292,900)	(23,900)
已付股息		(172,592)	(140,252)
已付利息		(408,898)	(390,150)
向關聯方還款		(9,514)	(139,778)
關聯方的墊款		13,176	—
收購於附屬公司的額外權益		—	(29,916)
融資活動(所用)所得現金淨額		(303,977)	1,160,878
現金及現金等價物增加(減少)淨額		201,089	(319,299)
期初現金及現金等價物		542,557	844,854
期末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金		743,646	525,555

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

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。

本公司及其附屬公司(下文統稱「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，截至二零一五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二零一四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。

國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期年度改進
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期年度改進

於本期間應用上述修訂國際財務報告準則對簡明綜合財務報表所呈報的數額及／或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、應佔聯營公司業績、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。

截至二零一五年六月三十日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

(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 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 和相關服務 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	2,333,034	86,897	141,541	30,923	2,592,395
分部溢利	939,015	1,131	112,520	684	1,053,350
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	2,038,526	66,831	132,160	31,096	2,268,613
分部溢利	606,305	348	108,496	7,069	722,218

截至二零一五年六月三十日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

(b) 分部收入與損益額對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	2,592,395	2,268,613
抵銷分部間收入	(2,731)	(6,159)
綜合收入	2,589,664	2,262,454
溢利		
分部溢利	1,053,350	722,218
其他收益及虧損	(464)	(337)
其他收益	4,984	5,956
其他開支	(13,075)	(23,309)
分佔聯營公司業績	1,585	(915)
投資物業公允價值變動	615,793	—
融資費用	(85,500)	(144,289)
折舊	(1,942)	(1,942)
核數師薪酬	(3,219)	(2,877)
董事薪酬	(5,742)	(5,026)
綜合除稅前溢利	1,565,770	549,479

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 其他收益及虧損

其他收益及虧損包括：

出售物業、廠房及設備的(虧損)收益

淨匯兌虧損

其他

截至六月三十日止六個月

二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
(66)	15
(1,478)	(387)
1,080	35
(464)	(337)

5. 其他收益

利息收入

應付賬款沖銷

罰款收入

截至六月三十日止六個月

二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
3,958	1,815
—	2,762
1,026	1,379
4,984	5,956

6. 其他開支

捐贈

已付補償及罰款

上市開支

截至六月三十日止六個月

二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
11,315	1,770
1,760	2,124
—	19,415
13,075	23,309

截至二零一五年六月三十日止六個月

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	270,915	229,172
其他貸款利息	127,987	125,634
其他融資費用	3,950	7,135
總計	402,852	361,941
利息開支：		
— 須五年內悉數償還	365,616	329,577
— 毋須五年內悉數償還	37,236	32,364
減：開發中物業項下的資本化金額	(317,352)	(217,652)
	(85,500)	144,289

開發中物業項下的資本化借款成本因特定銀行及其他貸款產生。

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	240,517	154,077
土地增值稅(「土地增值稅」)	247,615	148,145
	488,132	302,222
遞延稅項	108,896	(37,371)
所得稅開支	597,028	264,851

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。

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)。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，遞延稅項開支主要指就投資物業公允價值變動確認的遞延稅項。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。

截至二零一五年六月三十日止六個月

9. 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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬		
— 薪金及其他福利	3,960	4,759
— 退休福利供款	66	69
— 以權益結算的股份付款	1,716	198
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	105,080	73,619
— 退休福利供款	8,145	5,770
— 以權益結算的股份付款	19,085	2,001
員工成本總額	138,052	86,416
減：開發中物業的資本化金額	(53,601)	(8,544)
	84,451	77,872
確認為開支的已售物業成本	1,130,179	1,229,840
物業、廠房及設備折舊	12,273	9,788
攤銷無形資產	403	335
撥回預付租賃款項	53	82
經營租賃租金	4,585	1,738
投資物業的租金收入	(141,541)	(132,160)
減：直接經營開支	29,021	23,664
	(112,520)	(108,496)

截至二零一五年六月三十日止六個月

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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
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)	773,111	223,617
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千股	二零一四年 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	4,398,016	3,750,000
潛在攤薄普通股的影響		
本公司發行的購股權	28,795	198
本公司發行的股份獎勵	19,174	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,445,985	3,750,198

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。

11. 股息

於本中期期間，已宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股6.05港仙(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)，共計266,080,000港元(相當於人民幣209,914,000元)(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)，41,239,000港元(相當於人民幣32,592,000元)的部分股息已支付。

本公司於上一期間並無建議、宣派或派付任何股息。

截至二零一五年六月三十日止六個月

12. 投資物業

	總計 人民幣千元 (未經審核)
公允價值	
於二零一五年一月一日	12,822,450
添置	307,007
收購附屬公司(附註18)	798,921
投資物業的公允價值變動	615,793
於二零一五年六月三十日	<u>14,544,171</u>
於二零一四年一月一日	7,985,500
投資物業公允價值變動	—
於二零一四年六月三十日	<u>7,985,500</u>

所有投資物業均位於中國，屬中期租賃。本集團投資物業(包括本集團按經營租賃持有分類及入賬列為投資物業的物業權益)於二零一五年六月三十日及於二零一四年六月三十日的公允價值，已根據高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力國際」)於同日作出的估值而達致。高力國際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。

已竣工投資物業的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，並就該等物業的可復歸收益潛力計提適當撥備而進行。

開發中投資物業的公允價值一般以餘值法計得。實質上，該估值法乃參考土地的開發潛力後對該地進行估值，減去開發成本以及開發商從擬開發項目(假設於估值日期按現有開發計劃竣工)的估計資本價值所得溢利及所涉及風險，妥為反映了與開發有關的風險。

13. 物業、廠房及設備

於截至二零一五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7,782,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣12,696,000元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月

14. 於聯營公司的權益

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	196,000	196,000
應佔收購後虧損	(5,339)	(6,924)
	190,661	189,076

於聯營公司的權益指本集團於渤海人壽保險股份有限公司的20%股權以及於深圳市大潮汕建設有限公司的30%股權。

15. 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，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，扣除撥備	313,374	242,337
預付承包商及供應商往來款	128,969	126,855
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	80,654	100,154
預付租賃款項－即期部份	107	107
保證金	61,298	67,042
	601,663	553,756

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。

截至二零一五年六月三十日止六個月

15. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項(續)

以下為於二零一五年六月三十日及二零一四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：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	181,125	162,825
61至180天	62,329	9,123
181天至365天	16,291	63,245
一至兩年	50,804	4,742
超過兩年	2,825	2,402
	313,374	242,337

應收賬款於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的金額分別約人民幣55,930,000元及人民幣19,747,000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。

截至二零一五年六月三十日止六個月

16. 應付賬款及其他應付款

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	3,695,765	3,732,286
預收租金	42,785	47,838
已收保證金	326,535	387,213
收購附屬公司應付款(附註(a))	624,360	464,360
應付關連人士的其他款項(附註(b))	200,000	196,050
應付酬金	16,569	33,572
應付營業及其他稅項	168,589	160,207
其他應付款及應計款項	206,351	87,561
	5,280,954	5,109,087
就呈報目的分析為：		
非流動(附註(c))	71,825	64,826
流動	5,209,129	5,044,261
	5,280,954	5,109,087

附註：

- (a) 於二零一五年六月，本集團以現金代價人民幣500,000,000元收購深圳萬基藥業有限公司(「深圳萬基」)87.5%股權。截至二零一五年六月三十日，未償還結餘為人民幣200,000,000元。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。收購詳見附註18。

於二零一四年五月，本集團收購海南駿和實業有限公司(「海南駿和」)的全部股權，代價人民幣1,014,000,000元。截至二零一五年六月三十日，未償還結餘為人民幣346,860,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣346,860,000元)。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一三年十月，本集團收購陝西華威世達實業有限公司(「陝西華威」)的全部股權，代價人民幣450,000,000元。截至二零一五年六月三十日，未償還結餘為人民幣77,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣117,500,000元)。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

- (b) 該款項與一項與一名關連人士(定義見上市規則)訂立的預售合同的取消有關，為無抵押及須於一年內分期償還。
- (c) 根據有關租用協議，於二零一五年六月三十日約人民幣71,825,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣64,826,000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。

截至二零一五年六月三十日止六個月

16. 應付賬款及其他應付款(續)

附註：(續)

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。

以下為於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	1,790,192	3,304,748
61至365天	1,780,591	70,803
一至兩年	67,164	286,152
超過兩年	57,818	70,583
	3,695,765	3,732,286

17. 銀行及其他借款

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有抵押	8,637,901	8,376,150
其他貸款，有抵押	2,374,560	2,227,460
其他貸款，無抵押	80,000	215,000
	11,092,461	10,818,610
減：流動負債項下一年內到期款項	(3,183,451)	(4,221,260)
一年後到期款項	7,909,010	6,597,350

於二零一五年六月三十日，賬面值為人民幣7,143,450,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣6,604,550,000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6.04%至8.52%(二零一四年十二月三十一日：6.22%至8.40%)。餘下借款按固定利率安排，於二零一五年六月三十日的年利率介乎2.085%至12.20%(二零一四年十二月三十一日：2.085%至12.20%)。

17. 銀行及其他借款(續)

於截至二零一五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2,172,660,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣2,224,114,000元)及其他貸款人民幣305,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣446,000,000元)，並分別償還銀行貸款人民幣1,910,909,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣785,240,000元)及其他貸款人民幣292,900,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣23,900,000元)。

18. 收購附屬公司

於二零一五年六月七日，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓及合作協議(「該協議」)，以收購深圳萬基的87.5%股權，現金代價為人民幣500,000,000元及一筆轉讓債項為人民幣200,000,000元。深圳萬基於中國深圳市的一幅土地上持有兩項物業。是項收購入賬列為收購資產及相關負債。

於收購日期，深圳萬基的資產淨值如下：

	人民幣千元
應收賬款及其他應收款	10,207
投資物業	798,921
物業、廠房及設備	1
應付賬款及其他應付款	(9,129)
應付當時權益持有人款項	(200,000)
	<u>600,000</u>
已收購資產淨值	600,000
減：少數股東權益	(100,000)
總代價	<u>500,000</u>
由以下方式清償：	
現金	300,000
應付代價	200,000
	<u>500,000</u>
收購產生的流出現金淨額：	
現金代價	<u>(300,000)</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月

18. 收購附屬公司(續)

於二零一五年六月三十日，深圳萬基62.5%的合法業權已轉讓予本集團，餘下25%股權的合法業權將於悉數結清應付惟尚欠的代價人民幣200,000,000元後完成轉讓。由於本集團須清償應付的未償還代價及本集團作為深圳萬基的權益持有人面對與87.5%股權有關的任何風險或享有與87.5%股權有關的任何回報，故收購視為單一收購或相關聯交易。本集團自收購日期起佔深圳萬基87.5%有效股權。

19. 資產抵押

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行貸款及其他貸款的擔保：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	12,391,630	12,131,300
物業、廠房及設備	78,581	85,465
預付租賃款項	2,179	2,220
開發中待售物業	3,928,450	4,042,924
持作銷售物業	982,839	3,321,126
受限制銀行存款	391,995	1,113,528
	17,775,674	20,696,563

於二零一五年六月三十日及於二零一四年十二月三十一日，就本集團獲授的其他貸款人民幣450,000,000元，於佛山市國瑞南方地產開發有限公司(「佛山國瑞南方」)的100%股權已抵押予一家財務機構作擔保。

於二零一五年六月三十日及於二零一四年十二月三十一日，就本集團獲授的銀行貸款人民幣325,000,000元，於海南駿和的51%股權已抵押予一家銀行作擔保。

截至二零一五年六月三十日止六個月

20. 承擔

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團擁有以下承擔：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未作出撥備		
– 有關開發中投資物業的支出	317,405	665,811

除上述的資本承擔外，於二零一五年六月三十日，本集團就開發中待售物業的已訂約支出為人民幣1,927,593,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,599,760,000元)，此開支尚未於簡明綜合財務報表中作出撥備。

21. 或然負債

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團提供物業買家動用的借貸融資擔保(附註)	3,117,831	2,665,273

附註：於二零一五年六月三十日，就銀行向購買本集團已開發物業的客戶所提供的按揭貸款而言，本集團向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。本公司董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合同的公允價值於初始確認及其後於各報告期末的金額並不重大。

根據本集團與海口新城區開發建設有限公司(「海口新城區」)於二零零九年七月五日簽訂的建築合同，本集團將其於海南海航國瑞投資開發有限公司(「海南海航」)的100%股權抵押予海口新城區，作為其於建築合同項下的責任擔保。於建築合同完成時，該抵押將於10日內解除。

22. 以股份為基礎支付的交易

i. 股份獎勵計劃

根據本公司於二零一四年六月十二日採納的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，於二零一四年六月十六日合共有四名僱員獲獎授合共33,617,700股股份。所獎授股份將分三等批分別於本公司股份於聯交所上市之日(「上市日期」)起第一、第二及第三週年當日歸屬。於本中期期間，概無已歸屬或新獲獎授的獎勵股份。

根據股份獎勵計劃已授出股份於二零一四年六月十六日的加權平均公允價值為人民幣56,242,000元，該金額乃使用蒙特卡羅模擬模型釐定。該模型所用的重要輸入數據為股份於授出日期的估計公允價值、預期派息率、全年無風險利率及波動率。波幅乃基於同類公司的往年歷史價格波幅而計量。

本集團於截至本中期期間六個月止就本公司所獎授股份確認開支人民幣9,843,000元(二零一四年六月三十日：人民幣937,000元)。本公司所獎授股份將以一家信託公司代本公司持有的現有股份結算。

ii. 首次公開發售前購股權計劃

根據本公司於二零一四年六月十二日採納的首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，本公司於二零一四年六月十六日向54名僱員授出合共可認購67,076,800股本公司股份的購股權。

根據首次公開發售前購股權計劃，所授每份購股權的行使價為每股1.428港元。所授購股權將分為三等份，分別於上市日期後的第一、第二及第三週年歸屬。所有購股權將於授出日期後第7年屆滿。

本集團於本中期期間就本公司所授出購股權確認總開支人民幣10,958,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,262,000元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月

22. 以股份為基礎支付的交易(續)

下表披露期內僱員及董事所持本公司購股權的變動。

	截至二零一五年 六月三十日止六個月		截至二零一四年 六月三十日止六個月	
	每股行使價 港元	購股權 數目	每股行使價 港元	購股權 數目
期初結餘	1.428	67,076,800	—	—
期內授出	—	—	1.428	67,076,800
期末結餘	1.428	67,076,800	1.428	67,076,800

23. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團持作出租用途的物業的租戶租期為六個月至二十年，且多數以固定租金出租。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約，本集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	221,306	245,789
第二年至第五年(包括首尾兩年)	310,176	345,223
五年後	259,599	301,137
	791,081	892,149

截至二零一五年六月三十日止六個月

23. 經營租賃承擔(續)

本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議承租多個寫字樓。租期介乎1年至3年，大多數租賃協議可於租期屆滿後按市價續訂。

根據不可撤銷的經營租賃，未來最低租賃付款總額如下：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	8,153	7,661
第二年至第三年(包括首尾兩年)	8,722	12,177
	16,875	19,838

24. 關聯方結餘及交易

(a) 下列各方被確定為本集團的關聯方，各自的關係載列如下：

關聯方名稱	與本集團的關係
張章筭先生	本集團執行董事兼控股股東
阮文娟女士	執行董事及張章筭先生的配偶
通和租賃股份有限公司(「通和租賃」)	由本集團執行董事兼控股股東張章筭先生控制
北京國瑞興業商業管理有限公司 (「國瑞興業商業管理」)	由張章筭先生的女兒張瑾女士控制

截至二零一五年六月三十日止六個月

24. 關聯方結餘及交易(續)

(b) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質：		
國瑞興業商業管理(附註i)	19,446	14,784
非貿易性質(附註ii)：		
通和租賃	3,170	4,170
總計	22,616	18,954

附註：

- (i) 結餘屬貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 本集團於二零一四年九月三十日向通和租賃借入人民幣4,000,000元，年利率為6.33%，並已於期內償還人民幣1,000,000元。餘下結餘將於二零一五年九月三十日到期償還。

(c) 於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，本集團與其關聯方訂立下列交易：

關聯方名稱	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
國瑞興業商業管理	物業管理服務費	7,803	7,191
通和租賃	利息費用	127	—

(d) 就向本集團授出的若干銀行貸款及其他貸款，張章筭先生及阮文娟女士無代價提供擔保。於二零一五年六月三十日，由張章筭先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款達人民幣732,170,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣735,070,000元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月

24. 關聯方結餘及交易(續)

(e) 主要管理人員酬金

主要管理人員指那些有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制本集團活動的人士，包括公司董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
短期員工福利	9,156	9,081
退休福利供款	216	219
以權益結算的股份付款	11,740	1,185
	21,112	10,485



GLORY国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司