

(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)



GLORY 国瑞

香港聯合交易所股份代號 Stock Code : 2329

GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司

INTERIM REPORT
中期報告

2016



目錄

CONTENTS

2	公司資料
4	財務摘要
5	主席報告
10	管理層討論及分析
23	權益披露
27	企業管治常規及其他資料
32	簡明綜合財務報表的審閱報告
33	簡明綜合損益及其他全面收益表
34	簡明綜合財務狀況表
36	簡明綜合權益變動表
38	簡明綜合現金流量表
39	簡明綜合財務報表附註
65	Corporate Information
67	Financial Highlights
68	Chairman's Statement
73	Management Discussion and Analysis
86	Disclosure of Interests
91	Corporate Governance Practices and Other Information
96	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements
97	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
98	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
100	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
102	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
103	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

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

Codan 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**」)宣佈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一五年同期的比較數字。本集團的中期業績尚未審核，但已由本公司的審核委員會及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「**德勤**」)審閱。

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

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績報告。

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

2016年上半年回顧

市場回顧

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

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

一方面熱點城市土地成本攀升，房地產開發企業利潤空間逐步收窄；另一方面，行業資源整合加劇，企業尋求多元化佈局，開展管理優化和業務創新，實現房地產與旅遊、文體、健康、醫療、養老等多元產業高度融合。

多元戰略

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

業務回顧

深化區域佈局

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

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

推進創新業務

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

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

完善運營管理

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

贏得市場認可

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

2016年下半年展望

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

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

品質取勝

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

人才戰略

本集團致力於堅定以「人才戰略」支持全國擴張和多元化發展，每進駐一個城市，都力爭成為當地最具競爭力和發展潛力的企業之一。2016年，本集團著力於通過持續吸收、培養和激勵代表各行業先進水平的優秀人才，為多元戰略的推進和實現提供人力資源保障。同時，不斷完善績效管理、增強系統培訓、推行股權激勵等機制，推動企業和諧發展，實現企業與員工的共同成長。

企業管治

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

可持續發展

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

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

致謝

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

主席
張章箏

中國北京
二零一六年八月二十九日

管理層討論及分析

業務回顧

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

已簽約銷售額

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

下表載列本集團截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一六年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一五年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一六年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一五年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一六年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一五年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
北京						
北京國瑞城(一期及二期)	243.9	676.0	6,356	10,644	38,365.3	63,510.0
北京富貴園	—	—	—	—	—	—
京禧閣	—	9.3	—	220	—	42,454.5
海口						
海闊天空國瑞城(一期至五期)	788.2	736.9	53,982	53,885	14,601.5	13,674.5
國瑞·江畔花園	47.6	—	2,495	—	19,066.1	—
海甸島國瑞花園	—	2.2	—	279	—	7,992.8
萬寧						
萬寧國瑞城(一期)	226.7	186.6	33,105	26,950	6,847.3	6,922.4
廊坊						
永清國瑞城(三期至五期)	3,596.6	273.5	389,080	28,090	9,243.9	9,735.8
鄭州						
鄭州國瑞城(一期至七期)	482.6	422.1	78,138	62,009	6,176.8	6,807.6
瀋陽						
瀋陽國瑞城(二期至四期)	278.7	404.1	42,722	58,856	6,522.4	6,865.2
佛山						
佛山國華新都(一期)	435.0	327.1	50,863	40,909	8,553.2	7,995.8
汕頭						
國瑞園	—	1.4	—	167	—	8,503.0
雅仕園	—	—	—	—	—	—
觀海居	820.0	—	67,209	—	12,201.2	—
總計	6,919.3	3,039.2	723,950	282,009	9,557.7	10,776.9

附註：

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

物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一六年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為4,622,877平方米並擁有總建築面積7,672,908平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積826,716平方米，(b)開發中的總建築面積1,602,367平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積5,243,825平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零一六年六月三十日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳•南山及佛山•南堤灣中擁有總建築面積合共810,507平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一六年六月三十日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業概要資料：

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

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

管理層討論及分析

下表載列本集團投資物業截至二零一六年六月三十日的資料概要：

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

* 目前在建項目

已竣工項目

下表載列本集團於二零一六年六月三十日的已竣工項目及項目階段概要資料：

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

土地儲備

下表載列本集團於二零一六年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

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

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的216,523平方米規劃建築面積。

下表載列本集團於二零一六年六月三十日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地 儲備總額 %
	尚未售出 的可出售/ 可出租 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	338,324	644,223	2,815,401	3,797,948	49.4
供出售的商業物業	108,483	484,719	909,220	1,502,422	19.6
持作投資或擬持作 投資的商業物業	367,202	182,784	260,519	810,505	10.6
酒店	—	—	190,355	190,355	2.5
停車位	12,707	190,117	487,610	690,434	9.0
附屬設施	—	71,027	196,495	267,522	3.5
醫院	—	—	359,528	359,528	4.7
其他	—	29,497	24,697	54,194	0.7
總計	826,716	1,602,367	5,243,825	7,672,908	100.0

附註：

(1) 包括本集團已獲得競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的216,523平方米規劃建築面積。

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於報告期，本集團在北京、汕頭及潮州承辦一級土地開發項目及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。祈年大街西項目地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。截至二零一六年六月三十日，本集團產生開發成本約人民幣1,167.3百萬元並已完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。另有一幅土地正在開展相關的土壤驗收工作。祈年大街西項目目前仍在開發當中。

汕頭

根據三舊改造政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於2014年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，與本集團合作開發建設相關地塊。本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃，拆遷工作也順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，相關證件的申領工作也正在有序推進。截至二零一六年六月三十日，本集團承擔開發成本合共約人民幣244.5百萬元並計劃於該等地塊開發住宅物業。

潮州

於二零一四年上半年，本集團在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。本集團已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，完成該項目立項、項目環評、用地權屬及地上構築物(含搭建物)取證等前期工作，並完成約4,419畝徵地拆遷預公告。截至二零一六年六月三十日，本集團有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支等產生的前期開發成本為人民幣9.3百萬元。梅林湖項目目前仍在開發當中。

財務回顧

收入

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

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

毛利

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

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

本公司權益持有人應佔純利

報告期內，本公司權益持有人應佔純利為人民幣 863.6 百萬元，較去年同期的人民幣 773.1 百萬元增長 11.7%。

投資物業公允價值收益變動

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

其他收益及虧損

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

其他收入

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

分銷及銷售費用

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

行政開支

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

融資費用

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

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣 597.0 百萬元增加 2.9% 至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣 614.6 百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣 342.3 百萬元及人民幣 272.3 百萬元。

期內溢利及綜合收益總額

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

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

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

淨營運現金流

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得淨負經營現金流人民幣710.4百萬元，而截至二零一五年六月三十日止六個月，我們錄得淨正經營現金流人民幣489.9百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於土地收購開支較去年同期增加。

淨債務權益比率

本集團的淨資本負債比率或淨負債權益比率(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%)於二零一六年六月三十日為140%，而二零一五年十二月三十一日則為133%。

借款

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

於二零一六年六月三十日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及其他借款結餘總額的9.4%。

抵押資產

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

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零一六年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣5,821.0百萬元。

除本報告所披露外，本集團於二零一六年六月三十日並無其他重大或然負債。

資本及其他承擔

於二零一六年六月三十日，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。有關詳情請參閱簡明綜合財務報表的審閱報告附註18。

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

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

根據本公司間接附屬公司北京國瑞興業房地產控股有限公司(「**新北京國瑞**」)與蘇州市國土資源局之間日期為二零一六年五月十七日的國有土地使用權出讓合同，新北京國瑞收購蘇州市吳中區木瀆鎮一幅合計74,195.9平方米的的土地的使用權，總代價約為人民幣40.11億元。本公司已於二零一六年七月十五日取得蘇州市規劃局頒發的該幅土地的建設用地規劃許可證，目前正在辦理取得土地使用權證的程序。本公司計劃在該幅土地上開發住宅。

除本報告所披露者外，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」）所披露及本報告上文所述者外，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

於二零一六年六月三十日，本集團有約1,735名僱員。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣150.2百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

中期股息

董事會已決定不派付中期股息予股東。

上市所得款項淨額用途

本公司自全球發售及部分行使超額購股權而發行新股的所得款項淨額（扣除承銷費用及相關開支後）約為1,561.0百萬港元。截至二零一六年六月三十日，本公司已將約150.0百萬港元用作本公司的一般公司及營運資金用途。所得款項餘額按照與招股章程所述一致的方式動用。

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

於二零一六年六月三十日，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	83.808%
阮文娟	受控法團權益	3,716,382,300	83.808%

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

(i)

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。

(ii)

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權所涉及的本公司股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的概約百分比
葛偉光	實益擁有人	900,000	0.020%
阮文娟*	實益擁有人	1,000,000	0.023%
張瑾	實益擁有人	1,000,000	0.023%

* 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。

附註(1)：詳情請參閱本中期報告第29頁「首次公開發售後購股權計劃」一節。

(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%

於本公司及其相關股份及相聯法團股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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

於二零一六年六月三十日，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	83.808%
通和	實益擁有	3,716,382,300	83.808%

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	北京國瑞興業地產股份有限公司	實益擁有人	20%
3	林耀泉	汕頭國瑞建材家居博覽中心 有限公司	實益擁有人	10%
4	潮安縣寶山投資開發有限公司	潮州市潮安區梅林湖開發建設 有限公司	實益擁有人	40%
5	謝茂林	汕頭市國華置業地產開發 有限公司	實益擁有人	25%
6	紀永財	汕頭市國瑞周厝塢房地產開發 有限公司	實益擁有人	15%
7	汕頭市利溢房地產投資有限公司	佛山市國華置業有限公司	實益擁有人	45%
8	陝西利科投資集團有限公司	陝西華威世達實業有限公司	實益擁有人	10%
9	東莞駿豪房地產開發有限公司	海南駿和實業有限公司	實益擁有人	48.2%
10	深圳市祥瑞投資有限公司	深圳萬基藥業有限公司 (「深圳萬基」)	實益擁有人	20%

企業管治常規及其他資料

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。除本報告所披露者外，本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於截至二零一六年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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20.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)。

於二零一六年六月三十日，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。截至二零一六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十二月三十一日及二零一六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。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，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20.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。

根據首次公開發售後購股權計劃，本公司已向若干合資格參與者授出購股權以認購合共98,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約2.210%)。首批49,000,000份購股權(相當於本公司已發行股本約1.105%)已於二零一五年十月二十七日授出。於二零一五年十二月三十一日，就首批而言，若干表現條件並未達成及首批已失效。於二零一六年六月三十日，第二批49,000,000份購股權(相當於本公司已發行股本約1.105%)已於二零一六年三月二十三日授出(「二零一六年購股權」)，當中，合共2,900,000份購股權已授予董事及合共46,100,000份購股權已授予本公司及其附屬公司若干僱員。根據二零一六年購股權授出的購股權附帶表現目標或條件。根據二零一六年購股權授出的任何購股權的行使價應為每股3.75港元。進一步詳情請參閱本中期報告綜合財務報表附註20.ii。

根據購股權計劃可予發行的股份總數為434,877,378股股份，相當於本公司於本中期報告日期已發行股份總數9.81%。

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

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

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

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

審核委員會

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

審核委員會已與管理層及本集團核數師德勤審閱本公司採納的會計原則及政策以及法律及法規，並討論本集團的內部控制及財務報告事宜(包括審閱截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會認為，截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績符合適用會計原則及政策、法律及法規，且本公司已對其作出適當披露。

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

截至二零一六年六月三十日止六個月

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33至64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，包括截至二零一六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

二零一六年八月二十九日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	15,879,850	15,065,850
物業、廠房及設備	10	148,629	130,248
無形資產		4,175	3,490
於聯營公司的權益	11	31,470	32,196
可供出售投資		165,192	165,192
預付租賃款項		290,571	3,013
收購一間附屬公司已付定金		—	70,000
遞延稅項資產		248,066	160,336
受限制銀行存款		131,835	38,686
		16,899,788	15,669,011
流動資產			
存貨		93	73
購買土地預付款項／已付保證金		2,090,426	2,929,848
開發中待售物業		13,682,807	9,667,914
持作銷售物業		2,903,358	2,719,459
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	12	782,325	870,875
應收客戶建築合約款項		1,264,331	1,222,245
可收回稅項		138,859	39,270
應收一名關聯方款項		—	1,063
透過損益按公允價值列賬的金融資產		97	70,097
受限制銀行存款		15,961	80,898
現金及銀行結餘		1,350,560	1,956,263
		22,228,817	19,558,005

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	4,902,918	4,910,116
預售物業的已收房款		3,054,761	1,611,699
應付關聯方款項	22(c)	322,296	55,057
稅項負債		1,629,779	1,477,701
銀行及其他借款－一年內到期	14	2,968,622	3,718,997
		12,878,376	11,773,570
流動資產淨值			
		9,350,441	7,784,435
總資產減流動負債			
		26,250,229	23,453,446
非流動負債			
其他應付款	13	72,591	65,970
銀行及其他借款－一年後到期	14	10,515,153	8,579,128
公司債券	15	2,981,006	2,977,127
遞延稅項負債		2,020,444	1,903,251
		15,589,194	13,525,476
資產淨值			
		10,661,035	9,927,970
資本及儲備			
股本		3,512	3,511
股份溢價及儲備		8,782,091	8,115,985
本公司擁有人應佔權益		8,785,603	8,119,496
少數股東權益		1,875,432	1,808,474
權益總額			
		10,661,035	9,927,970

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔權益										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註i)	以權益結算的 股份付款儲備 人民幣千元	庫存 股份儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註ii)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	應佔少數 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日(經審核)	3,511	1,033,470	133,379	(42,258)	59,368	(37,495)	673,320	6,296,201	8,119,496	1,808,474	9,927,970
行使購股權	1	1,178	—	—	(442)	—	—	—	737	—	737
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	863,614	863,614	136,799	1,000,413
向本公司股東宣派的股息	—	(206,000)	—	—	—	—	—	—	(206,000)	—	(206,000)
向附屬公司少數股東權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(180,000)	(180,000)
向非控股性權益出售附屬公司 部分股權(附註iii)	—	—	—	(10,159)	—	—	—	—	(10,159)	110,159	100,000
確認以權益結算的股份付款	—	—	—	—	17,915	—	—	—	17,915	—	17,915
於二零一六年六月三十日(未經審核)	3,512	828,648	133,379	(52,417)	76,841	(37,495)	673,320	7,159,815	8,785,603	1,875,432	10,661,035
於二零一五年一月一日(經審核)	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
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	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)
向附屬公司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iv)	—	—	—	(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(未經審核)	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

截至二零一六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. 於二零一六年五月三十日，本集團出售深圳萬基藥業有限公司(「深圳萬基」)12.5%股權，代價為人民幣100,000,000元(詳情載於附註16(b))。於完成出售後，本集團於深圳萬基的股權減至75%。
- iv. 北京國瑞興業房地產控股有限公司(「新北京國瑞」)為本公司擁有80%權益的附屬公司。於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，新北京國瑞分別向國瑞地產(香港)投資有限公司(「國瑞地產(香港)」)及國益控股(香港)有限公司(「國益(香港)」)出售於廊坊國興房地產開發有限公司(「廊坊國興」)及汕頭市國瑞置業有限公司(「汕頭國瑞」)的全部股權。出售後，廊坊國興及汕頭國瑞成為本公司擁有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。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
	經營活動(所用)所得現金淨額	(710,430)	489,939
	投資活動		
	存入受限制銀行存款	(80,048)	(325,795)
	提取受限制銀行存款	977	982,979
	購買物業、廠房及設備及無形資產	(29,929)	(8,152)
	出售物業、廠房及設備的所得款項	5	6
	已收利息	4,081	3,958
	投資物業付款	(224,214)	(97,869)
	關聯方還款	1,063	—
	出售金融產品所得款項	70,000	—
	去年收購附屬公司應付代價付款	(12,500)	(40,000)
16	清償收購一家附屬公司所指派的債項	—	(200,000)
16	收購附屬公司的現金流出淨額	(226,179)	(300,000)
	投資活動(所用)現金淨額	(496,744)	15,127
	融資活動		
	新造銀行貸款	3,038,145	2,172,660
	新造其他貸款	—	305,000
	償還銀行貸款	(1,010,550)	(1,910,909)
	償還其他貸款	(841,945)	(292,900)
	已派付本公司擁有人的股息	(38,348)	(32,592)
	已派付附屬公司少數股東權益的股息	(67,540)	(140,000)
	已付利息	(476,032)	(408,898)
	行使購股權	737	—
	向關聯方還款	(3,000)	(9,514)
	關聯方的墊款	4	13,176
	融資活動所得(所用)現金淨額	601,471	(303,977)
	現金及現金等價物(減少)增加淨額	(605,703)	201,089
	期初現金及現金等價物	1,956,263	542,557
	期末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	1,350,560	743,646

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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」)主要從物業開發、一級土地建設及開發服務、物業投資及物業管理和相關服務。

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

2. 編製基準及主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定進行編製。

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量的若干金融工具及投資物業除外。

除下文所述外，截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所遵循者相同。

於本中期期間，本集團已首次應用以下國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂。

國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計法
國際會計準則第1號(修訂本)	信息披露計劃
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號 (修訂本)	折舊及攤銷可接納方法闡述
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號 (修訂本)	農業：生產性植物
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則 第12號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期年度改進

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

3. 收入及分部資料

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

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。本集團在中國開展所有業務。

一級土地建設及開發服務：此分部獲取一級土地開發的收入，包括由地方政府所有的安置服務、土地基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（虧損）溢利、投資物業公允價值變動、融資費用、若干折舊、核數師薪酬、董事薪酬及所得稅開支的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

分部間銷售乃參考就類似產品及服務向外部人士收取的價格釐定。

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

截至二零一六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

有關本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績的分析如下。

	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	3,415,689	41,604	145,664	59,395	3,662,352
分部溢利	1,130,733	1,522	102,859	4,057	1,239,171
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

截至二零一六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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	3,662,352	2,592,395
抵銷分部間收入	(6,731)	(2,731)
綜合收入	3,655,621	2,589,664
溢利		
分部溢利	1,239,171	1,053,350
其他收益及虧損	(8,536)	(464)
其他收益	7,722	4,984
其他開支	(1,484)	(13,075)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(726)	1,585
投資物業公允價值變動	465,557	615,793
融資費用	(75,780)	(85,500)
折舊	(1,942)	(1,942)
核數師薪酬	(2,986)	(3,219)
董事薪酬	(5,985)	(5,742)
綜合除稅前溢利	1,615,011	1,565,770

截至二零一六年六月三十日止六個月

4. 融資費用

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

資本化利息是因專為建造合資格資產而取得借款(按年利率4.9%至12.2%計息(截至二零一五年六月三十日止六個月：6.0%至12.2%))以及為一般借貸項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率7.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：8.5%)計算。

5. 所得稅開支

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

截至二零一六年六月三十日止六個月

5. 所得稅開支(續)

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. 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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬		
— 薪金及其他福利	4,710	3,960
— 退休福利供款	66	66
— 以權益結算的股份付款	1,209	1,716
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	117,426	105,080
— 退休福利供款	10,119	8,145
— 以權益結算的股份付款	16,706	19,085
員工成本總額	150,236	138,052
減：開發中物業的資本化金額	(66,903)	(53,601)
	83,333	84,451
確認為開支的已售物業成本	2,039,403	1,130,179
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	5	(66)
匯兌收益淨額	(8,597)	(1,478)
利息收入	4,081	3,958
物業、廠房及設備折舊	13,050	12,273
攤銷無形資產	528	403
撥回預付租賃款項	3,018	53
經營租賃租金	948	4,585
投資物業的租金收入	(145,664)	(141,541)
減：直接經營開支	42,805	29,021
	(102,859)	(112,520)

截至二零一六年六月三十日止六個月

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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利 所用的盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	863,614	773,111

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

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。

8. 股息

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

本公司董事已決定不會就中期期間派付股息。

截至二零一六年六月三十日止六個月

9. 投資物業

	總計 人民幣千元
公允價值	
於二零一六年一月一日(經審核)	15,065,850
添置	348,443
投資物業公允價值變動	465,557
於二零一六年六月三十日(未經審核)	15,879,850
於二零一五年一月一日(經審核)	12,822,450
添置	307,007
收購附屬公司	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(未經審核)	14,544,171
添置	412,444
投資物業公允價值變動	167,808
出售	(58,573)
於二零一五年十二月三十一日(經審核)	15,065,850

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)於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的公允價值，已根據高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力國際」)於該等日期作出的估值而達致。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，該估值方法乃參考土地的開發潛力後對該土地及樓宇進行估值，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。

截至二零一六年六月三十日止六個月

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一六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28,716,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣7,782,000元)。

11. 於聯營公司的權益

投資成本，非上市
應佔收購後虧損

於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
36,000	36,000
(4,530)	(3,804)
31,470	32,196

於聯營公司的權益指本集團於深圳市大潮洲建設有限公司的30%股權。

12. 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。

應收賬款，扣除撥備
預付承包商及供應商往來款
來自獨立第三方的其他應收款(附註)
其他應收款及預付款項，扣除撥備
預付租賃款項－即期部分
保證金

於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
354,154	475,587
245,480	205,953
17,261	17,261
87,976	87,165
6,035	107
71,419	84,802
782,325	870,875

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月

12. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項(續)

以下為於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日按收入確認日期所作應收賬款的賬齡分析：

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

應收賬款於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的金額分別約人民幣69,490,000元及人民幣49,112,000元，均為逾期應收款，惟並無減值。本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。

截至二零一六年六月三十日止六個月

13. 應付賬款及其他應付款

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

附註：

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

二零一五年六月，本集團以現金代價人民幣500,000,000元收購深圳萬基87.5%股權。截至二零一五年十二月三十一日，未償還結餘為人民幣100,000,000元。於本中期間的收購事項及償還應付代價的詳情載於附註16(b)。

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

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期約為180天。

截至二零一六年六月三十日止六個月

13. 應付賬款及其他應付款(續)

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

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

14. 銀行及其他借款

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有抵押	12,216,245	10,188,650
其他貸款，有抵押	1,267,530	2,109,475
	13,483,775	12,298,125
減：流動負債項下一年內到期款項	(2,968,622)	(3,718,997)
一年後到期款項	10,515,153	8,579,128

於二零一六年六月三十日，賬面值為人民幣7,107,245,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,259,626,000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2.46%至6.90%(二零一五年十二月三十一日：5.23%至8.52%)。餘下借款為固定利率借款，於二零一六年六月三十日的年利率介乎6.50%至12.20%(二零一五年十二月三十一日：2.09%至12.20%)。

於截至二零一六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3,038,145,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：新銀行貸款人民幣2,172,660,000元及其他貸款人民幣305,000,000元)，並分別償還銀行貸款人民幣1,010,550,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,910,909,000元)及其他貸款人民幣841,945,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣292,900,000元)。

15. 公司債券

於二零一五年十一月十一日，本集團向中國公眾人士發行首批境內公司債券（「首批發行」），本金額為人民幣2,000,000,000元並須每年按票面年利率7.25%計息，為期5年。於二零一五年十二月二十二日，本集團向中國公眾人士發行第二批境內公司債券（「第二批發行」），本金額為人民幣1,000,000,000元並每年按票面年利率7.47%計息，為期5年。本集團有權於第三年年末調整或不調整票面利率，而持有人可行使贖回權。首批發行及第二批發行的公司債券統稱為「二零一五年公司債券」。

根據二零一五年公司債券的條款及條件，本集團有權分別透過於二零一八年十一月十日及十二月二十一日前向首批發行及第二批發行的債券持有人發出30天通告，於第三年年末時調整或不調整第四年及第五年的票面利率。同時，債券持有人可選擇要求本集團贖回債券，贖回價等於本金額100%另加截至該贖回日期的應計未付利息。餘下債券按經調整利率計息，直至到期日為止。在就交易成本進行調整後，二零一五年公司債券的實際利率分別約為每年7.61%及7.64%。

	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日的賬面值	2,977,127
已確認實際利息	113,729
應計應付利息	(109,850)
於二零一六年六月三十日的賬面值	<u>2,981,006</u>

16. 收購附屬公司

- (a) 於二零一六年一月八日，本集團與汕頭金明五金材料有限公司(「金明五金」)(一間由張章筭先生控制的公司)訂立一項協議，收購汕頭市國瑞醫院有限公司(「國瑞醫院」)100%股權，現金總代價為人民幣306,000,000元。國瑞醫院目前擁有汕頭一塊土地的土地使用權。國瑞醫院除持有該地塊外並無進行任何業務或經營。此項收購入賬作為一項收購資產及相關負債。
- (b) 於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」)，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。深圳萬基在中國深圳一塊土地持有兩個物業。此項收購入賬作為一項收購資產及相關負債。

於二零一五年六月三十日，本集團獲轉讓深圳萬基62.5%股權的法定所有權。餘下12.5%法定所有權的轉讓已於二零一五年十二月三十一日完成，而餘下另12.5%股權法定所有權的轉讓將於未償還應付代價人民幣100,000,000元獲悉數償清後完成。由於本集團有責任清償未償還應付代價，且本集團作為深圳萬基股權所有人面臨與87.5%股權相關的任何風險或任何回報，因此收購被視為單項收購或相關聯交易。由收購日期起，本集團佔深圳萬基87.5%有效權益。

於二零一六年五月三十日，本集團已與賣方(「賣方」)重新討論並訂立協議，並同意以代價人民幣100,000,000元處置深圳萬基12.5%股權。該處置已於本中期期間完成且該代價以與應付賣方相同金額的應付款抵銷方式清償。

截至二零一六年六月三十日止六個月

16. 收購附屬公司(續)

於收購日期的資產淨值如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 國瑞醫院 人民幣千元	二零一五年 深圳萬基 人民幣千元
流動資產		
現金及銀行結餘	9,821	—
其他應收款	5,933	10,207
非流動資產		
預付租賃款項	290,495	—
物業、廠房及設備	2,725	1
遞延稅項資產	236	—
投資物業	—	798,921
流動負債		
貿易及其他應付款	(3,210)	(9,129)
應付當時股權持有人款項	—	(200,000)
收購資產淨額	306,000	600,000
減：非控制性權益	—	(100,000)
總代價	306,000	500,000
以下列方式償付：		
現金	236,000	300,000
去年已付定金	70,000	—
應付代價	—	200,000
	306,000	500,000
收購產生的現金流出淨額：		
現金代價	(236,000)	(300,000)
所收購現金及銀行結餘	9,821	—
	(226,179)	(300,000)

截至二零一六年六月三十日止六個月

17. 資產抵押

於二零一六年六月三十日及二零一五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：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	14,738,300	13,628,300
物業、廠房及設備	67,133	74,008
預付租賃款項	2,146	2,171
開發中待售物業	7,831,580	3,913,890
持作銷售物業	1,002,569	1,390,967
受限制銀行存款	10,131	10,104
	23,651,859	19,019,440

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，佛山市國瑞南方地產開發有限公司100%股權、海南駿和51%股權、深圳萬基75%股權、國瑞興業(北京)投資有限公司及北京文華盛達房地產開發有限公司100%股權均已質押予在中國的若干銀行。

於二零一六年六月三十日，佛山市國華置業有限公司100%股權及蘇州國瑞地產有限公司的100%股權已質押予在中國的若干銀行。

此外，於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團已將海南國瑞投資開發有限公司(「海南國瑞投資」)100%股權抵押予海口新城區開發建設有限公司(「海口新城區」)，以擔保履行責任。於建築合同完成後，該質押須於10日內解除。

截至二零一六年六月三十日止六個月

18. 承擔

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團擁有以下承擔：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未作出撥備		
－有關開發中投資物業的支出	164,343	312,334
－收購土地使用權	2,005,326	1,676,476
－建造自用物業	18,528	—
	2,188,197	1,988,810

除上述的資本承擔外，於二零一六年六月三十日，本集團就開發中待售物業的已訂約支出為人民幣2,315,320,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,565,291,000元)，此開支尚未於簡明綜合財務報表中作出撥備。

截至二零一六年六月三十日止六個月

19. 或然負債

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團就以下人士動用的貸款融資提供的擔保		
— 個別置業者(附註)	5,790,101	3,997,153
— 公司置業者(附註)	30,890	—
	5,820,991	3,997,153

附註：於二零一六年六月三十日，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，本集團已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。

根據海南國瑞房地產開發有限公司(「海南國瑞」)與海口新城區於二零零九年七月五日簽訂的建築合同，海南國瑞將其於海南國瑞投資的100%股權抵押予海口新城區，抵押詳情披露於附註17。

20. 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。獎勵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。於二零一五年七月七日，已向僱員歸屬11,205,896股股份。

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止六個月就本公司所獎授股份確認開支人民幣5,250,000元(二零一五年六月三十日：人民幣9,843,000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。

下表披露兩個期間獎勵股份的變動：

	於二零一六年 一月一日 尚未行使	期內歸屬	於二零一六年 六月三十日 尚未行使
獎勵股份	22,411,804	—	22,411,804
	於二零一五年 一月一日 尚未行使	期內歸屬	於二零一五年 六月三十日 尚未行使
獎勵股份	33,617,700	—	33,617,700

20. 以股份為基礎支付的交易(續)

ii. 購股權計劃

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五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(「首次公開發售前購股權」)。

首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權乃於二零一四年六月十六日授出，而於上市日期前並無根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權。根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使購股權並無附帶其他表現目標或條件。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應為發售價的60%。授出的購股權將分三等批分別於上市日期起計第一、第二及第三週年歸屬。所有購股權將自授出日期起計7年後屆滿。

首次公開發售前購股權的歸屬期如下：

33.33%：授出日期至二零一五年七月七日

33.33%：授出日期至二零一六年七月七日

33.34%：授出日期至二零一七年七月七日

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(「首次公開發售後購股權計劃」)，使本公司可向本集團任何董事(包括獨立非執行董事)、全職僱員及顧問或任何其他董事會全權酌情認為對本集團已作出或將作出貢獻的合資格人士(「合資格人士」)授出購股權。首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格人士長期為本集團作出符合本公司及其股東整體利益的貢獻。

根據首次公開發售後購股權計劃，本公司向137名僱員提供可認購合共98,000,000股本公司股份的購股權。第一批49,000,000份購股權於二零一五年十月二十七日授出，且由於在截至二零一五年十二月三十一日止年度期間未能達成表現條件而作廢。第二批49,000,000份購股權於二零一六年三月二十三日授出(「二零一六年購股權」)，已根據二零一六年購股權授出的購股權附帶表現目標或條件。根據二零一六年購股權授出的此等購股權的行使價為每股股份3.75港元。根據二零一六年購股權授出的購股權的購股權期間為自授出日期起計9.6年，且二零一六年購股權項下授出的購股權將於二零二五年十月二十六日屆滿。

截至二零一六年六月三十日止六個月

20. 以股份為基礎支付的交易(續)

ii. 購股權計劃(續)

首次公開發售後購股權計劃(續)

根據二零一六年購股權授出的購股權將於相關表現目標或條件達成的情況下於二零一七年四月一日歸屬。

下表披露期內僱員及董事所持本公司購股權的變動：

	於二零一六年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已作廢 (附註)	於二零一六年 六月三十日 尚未行使
首次公開發售前購股權					
– 董事	10,500,000	—	—	—	10,500,000
– 其他員工	54,395,803	—	(613,333)	(800,002)	52,982,468
二零一六年購股權					
– 董事	—	2,900,000	—	—	2,900,000
– 其他員工	—	46,100,000	—	(1,600,000)	44,500,000
	64,895,803	49,000,000	(613,333)	(2,400,002)	110,882,468
期末可行使					19,564,603
加權平均行使價(港元)	1.428	3.75	1.428	2.98	2.42
	於二零一五年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已作廢	於二零一五年 六月三十日 尚未行使
首次公開發售前購股權					
– 董事	10,500,000	—	—	—	10,500,000
– 其他員工	56,576,800	—	—	—	56,576,800
	67,076,800	—	—	—	67,076,800
期末可行使					—
加權平均行使價(港元)	1.428				1.428

附註：根據首次公開發售前購股權及二零一六年購股權授出的購股權於截至二零一六年六月三十日止六個月由於僱員於購股權歸屬前離職而作廢。

就本中期間獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為2.79港元。

本集團於本中期間就本公司所授出購股權確認總開支人民幣12,665,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣10,958,000元)。

截至二零一六年六月三十日止六個月

21. 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。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	254,593	233,004
第二年至第五年(包括首尾兩年)	427,735	359,544
五年後	251,593	258,433
	933,921	850,981

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：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,668	1,966
第二年至第三年(包括首尾兩年)	653	1,229
	2,321	3,195

22. 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
金明五金	由張章筭先生控制
通和置業有限公司(「通和置業」)	由張章筭先生控制
通和租賃股份有限公司(「通和租賃」)	由張章筭先生控制
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
汕頭市龍湖花木市場有限公司(「龍湖花木」)	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制

截至二零一六年六月三十日止六個月

22. 關聯方結餘及交易(續)

- (b) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團已支付予下列關聯方的按金或應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非貿易性質：		
金明五金	—	70,000
通和租賃	—	1,063

- (c) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質：		
國瑞興業商業管理(附註 i)	9,828	24,107
非貿易性質：		
通和租賃(附註 ii)	—	3,000
金明五金	184	180
通和置業(附註 iii)	199,824	27,770
龍湖花木(附註 iv)	112,460	—
	312,468	30,950
總計	322,296	55,057

22. 關聯方結餘及交易(續)

(c) (續)

附註：

- (i) 結餘屬貿易性質、無抵押、免息、須於要求時償還及賬齡為一年內。
 - (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4,170,000元，年利率為6.33%，並已於本中期期間償還餘額人民幣300,000,000元。
 - (iii) 該金額指應付關聯方款項項下所記錄的應付本公司股東的股息。
 - (iv) 該金額指應付關聯方款項項下所記錄的應付附屬公司少數股東權益的股息。
- (d) 除附註16所披露的收購國瑞醫院外，於截至二零一六年及二零一五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	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
國瑞興業商業管理	物業管理服務費	7,993	7,803
通和租賃	利息費用	—	127

- (e) 就向本集團授出的若干銀行貸款及其他貸款，張章箏先生及阮文娟女士無償提供擔保。於二零一六年六月三十日，由張章箏先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款達人民幣5,869,315,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,638,155,000元)。

金明五金已就本集團獲發放的若干銀行貸款及其他貸款無償提供擔保。於二零一六年六月三十日，本集團由金明五金擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣141,145,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣138,216,000元)。

截至二零一六年六月三十日止六個月

22. 關聯方結餘及交易(續)

(f) 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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	9,813	9,156
退休福利供款	222	216
以權益結算的股份付款	7,173	11,740
	17,208	21,112

23. 金融工具的公允價值

於二零一六年六月三十日，本集團於基金的投資為人民幣97,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣97,000元)及於金融產品的投資為零(二零一五年十二月三十一日：人民幣70,000,000元)，乃以公允價值初步確認後計量，分為第二級，並參照基於預期利率計算的折現現金流模式釐定。

本公司董事認為，於簡明綜合財務狀況表中按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債於各報告期末接近其各自的公允價值。

24. 期後事項

- (a) 於二零一六年七月二十日，本集團訂立一項協議，從若干股東處購入本集團一家聯營公司深圳市大潮汕建設有限公司(「大潮汕建設」)的45%股權，總現金代價為人民幣534,597,000元。

於收購完成後，本集團於大潮汕建設的股權將由30%增至75%，隨後，大潮汕建設將成為本集團的附屬公司。截至此等簡明綜合財務報表的刊發日期，收購尚未完成。

- (b) 於二零一六年八月，本集團與另一獨立第三方訂立一項協議，以總現金代價人民幣50,000,000元收購深圳萬基5%股權。

於協議完成後，本集團於深圳萬基的股權將由75%增至80%。截至此等簡明綜合財務報表的刊發日期，收購尚未完成。



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司