

INTERIM REPORT 中期報告 2017



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

(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")

目錄

CONTENTS

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席報告
9	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
37	簡明綜合現金流量表
38	簡明綜合財務報表附註
65	Corporate Information
66	Financial Highlights
67	Chairman's Statement
72	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
101	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
102	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)
鄺燕萍女士(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

貝克麥堅時律師事務所
香港
夏慤道10號
和記大廈14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

Conyers 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**」)宣佈本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一六年同期的比較數字。本集團的中期業績尚未審核，但已由本公司的審核委員會及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「**德勤**」)審閱。

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

主席報告

尊敬的各位股東：

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

2017年上半年回顧

中期業績

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

市場回顧

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

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

地產開發

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

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

投資物業

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

土地儲備

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

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

創新業務

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

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

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

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

融資渠道

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

2017年下半年展望

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

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

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

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

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

可持續發展

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

致謝

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

主席
張章箏

中國北京
2017年8月28日

管理層討論及分析

業務回顧

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

已簽約銷售額

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

管理層討論及分析

下表載列本集團截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一七年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一六年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一七年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一六年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一七年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一六年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
北京						
北京國瑞城	37.2	243.9	663	6,356	56,088.3	38,365.3
北京富貴園	121.8	—	1,740	—	69,999.0	—
北京國瑞熙墅東	94.9	—	7,908	—	12,000.0	—
北京國瑞熙墅西	893.0	—	41,104	—	21,725.7	—
海口						
海闊天空國瑞城	496.8	788.2	30,052	53,982	16,530.4	14,601.5
國瑞•江畔花園	55.6	47.6	2,208	2,495	25,189.7	19,066.1
海口西海岸國瑞	232.1	—	9,954	—	23,320.4	—
萬寧						
萬寧國瑞城(一期)	80.7	226.7	9,317	33,105	8,666.3	6,847.3
廊坊						
永清國瑞城(三期至五期)	918.0	3,596.6	50,281	389,080	18,257.3	9,243.9
鄭州						
鄭州國瑞城(一期至七期)	59.4	482.6	3,251	78,138	18,275.0	6,176.8
瀋陽						
瀋陽國瑞城(二期至四期)	447.9	278.7	64,940	42,722	6,897.4	6,522.4
佛山						
佛山國華新都	515.2	435.0	37,261	50,863	13,825.5	8,553.2
佛山國瑞升平商業中心	45.9	—	1,046	—	43,866.2	—
汕頭						
觀海居	328.8	820.0	21,548	67,209	15,258.4	12,201.2
四季園	158.4	—	21,291	—	7,438.0	—
國瑞園(二期)	212.8	—	26,206	—	8,119.4	—
蘇州						
蘇洲國瑞熙墅	428.8	—	12,946	—	33,119.0	—
西安						
國瑞•西安金融中心	44.8	—	2,386	—	18,768.1	—
總計	5,172.1	6,919.3	344,102	723,950	15,030.3	9,557.7

附註：

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

物業項目

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

於二零一七年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為5,308,365平方米並擁有總建築面積8,195,468平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積627,957平方米，(b)開發中的總建築面積2,953,761平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,613,750平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零一七年六月三十日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳·南山及佛山國瑞升平商業中心中擁有總建築面積合共808,261平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

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

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			擁有權益 (%)
			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 ⁽²⁾ (平方米)		
北京									
1.	北京哈德門中心	多用途	12,738	140,021	140,021	—	—	—	80.0
2.	北京國瑞熙墅東	住宅	94,199	176,859	114,220	85,996	121,718	—	80.0
3.	北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	218,221	177,372	103,300	18,415	—	80.0
4.	大興瀛海	住宅	63,030	—	—	—	195,803	195,803	80.0
海口									
1.	海南雲龍	多用途	1,084,162	—	—	—	768,844	—	72.0
萬寧									
1.	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	—	—	—	200,955	—	80.0
廊坊									
1.	永清國瑞城 (一期(部分)至 二期、四期(部分))	住宅	663,218	470,853	381,837	137,696	710,006	—	80.0/100.0
鄭州									
1.	鄭州國瑞城 (八期、學校)	多用途	50,434	25,522	—	—	30,793	—	80.0

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

附註：

(1) 「三舊改造」政策下開發的項目

(2) 包括本集團已接獲相關地塊的土地交付確認函的444,394平方米規劃面積。公司已於相關地塊開展前期工作。

下表載列本集團投資物業截至二零一七年六月三十日的資料概要：

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

* 目前在建項目

管理層討論及分析

已竣工項目

下表載列本集團於二零一七年六月三十日的已竣工項目概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售或 我們使用的 建築面積 (平方米)	可供出售的 建築面積 (平方米)	持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權權益 (%)	
北京										
1.	北京富貴園	多用途	87,075	507,857	48,042	3,463	29,316	421,374	9,125	91.0
2.	北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	62,922	15,478	159,999	640,489	18,180	80.0
3.	京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	—	3,431	24,931	1,309	80.0
海口										
1.	海闊天空國瑞城	多用途	141,375	800,154	258,750	112,521	—	505,324	36,080	80.0
2.	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,024	753	—	56,258	581	80.0
3.	國瑞江畔花園		36,634	21,658	16,940	16,940	—	3,633	1,085	80.0
4.	海口西海岸國瑞		34,121	21,971	9,241	9,241	—	11,449	1,281	80.0
萬寧										
1.	萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	19,224	11,872	—	139,190	3,574	80.0
廊坊										
1.	永清國瑞城(一期(部分)、三期、四期(部分)、五期)	住宅	650,148	714,356	94,242	18,211	—	606,276	13,838	80.0/100.0
鄭州										
1.	鄭州國瑞城(一期至七期)	多用途	433,793	778,240	102,387	25,419	—	656,531	19,322	80.0
瀋陽										
1.	瀋陽國瑞城(一期至二期、三期(部分)、四期)	多用途	335,679	859,454	202,761	26,857	109,813	534,196	12,684	80.0
佛山										
1.	佛山國華新都(一期)	多用途	64,284	273,985	94,008	19,886	—	175,659	4,318	44.0
汕頭										
1.	汕頭國瑞城(一期)	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90.0
2.	國瑞園	多用途	14,161	33,795	2,278	2,278	—	31,517	—	100.0
3.	裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100.0
4.	星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100.0
5.	雅仕園	住宅	9,472	48,054	81	81	—	47,197	776	100.0
總計			2,167,982	5,308,364	929,331	263,000	364,957	3,891,923	122,153	
應佔總建築面積			1,761,244	4,296,378	726,089	205,046	301,430	3,169,218	99,642	

土地儲備

下表載列本集團於二零一七年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

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

下表載列本集團於二零一七年六月三十日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備總額	佔土地 儲備總額 %
	尚未售出 的可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
住宅	114,868	1,386,045	2,827,200	4,328,113	52.7
供出售的商業物業	126,139	420,761	678,596	1,225,496	15.0
持作投資或擬持作投資 的商業物業	364,957	443,304	—	808,261	9.9
酒店	—	88,092	104,529	192,621	2.4
停車位	21,993	445,080	313,601	780,674	9.5
附屬設施	—	116,748	300,951	417,699	5.1
醫院	—	—	360,154	360,154	4.4
其他	—	53,731	28,719	82,450	1.0
總計	627,957	2,953,761	4,613,750	8,195,468	100.0

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

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

北京

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。祈年大街西項目地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。截至二零一七年六月三十日，本集團產生開發成本約人民幣1,294.8百萬元並已完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。本集團正進行另有一幅土地的土地驗收工作。祈年大街西項目目前仍在開發當中。

汕頭

根據三舊改造政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於2014年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，與本集團合作開發建設相關地塊。本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃，拆遷工作也順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，並開始開發住宅物業。截至二零一七年六月三十日，本集團承擔開發成本合共約人民幣526.5百萬元。

潮州

於二零一四年上半年，本集團在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。本集團已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，完成該項目立項、項目環評、用地權屬及地上構築物(含搭建物)取證等前期工作，並完成約4,419畝徵地拆遷預公告。截至二零一七年六月三十日，本集團有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支等產生的前期開發成本為人民幣9.4百萬元。梅林湖項目目前仍在開發當中。

深圳

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

財務回顧

收入

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

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

毛利

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

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

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498.3百萬元，較去年同期的人民幣863.6百萬元減少42.3%。

投資物業公允價值收益變動

本集團層面的投資性物業的公允價值收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣465.6百萬元減少6.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣434.4百萬元。

其他收益及虧損

截至二零一六年六月三十日止六個月其他虧損為人民幣8.5百萬元，而截至二零一七年六月三十日止六個月其他收益為人民幣40.8百萬元，主要是由於匯兌收益導致。

其他收入

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

分銷及銷售費用

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

行政開支

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

融資費用

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

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣614.6百萬元減少24.0%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣467.3百萬元，主要是由於除稅前溢利減少所致。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣237.8百萬元及人民幣229.5百萬元。

期內溢利及綜合收益總額

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

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

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

淨營運現金流

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得淨負經營現金流人民幣3,894.2百萬元，而截至二零一六年六月三十日止六個月，我們錄得淨負經營現金流人民幣710.4百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於上半年競得北京市大興區瀛海鎮一幅土地所致。

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%)於二零一七年六月三十日為196%，而二零一六年十二月三十一日則為156%。

借款

於二零一七年三月二十一日，本公司發行優先票據，總面值為3億美元（「二零一七年優先票據」）。二零一七年優先票據已於聯交所上市。有關二零一七年優先票據的進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註15。

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

於二零一七年六月三十日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及其他借款結餘總額的6.3%。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零一七年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣29,626.0百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零一七年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣7,634.8百萬元。

除本報告所披露外，本集團於二零一七年六月三十日並無其他重大或然負債。

資本及其他承擔

於二零一七年六月三十日，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

根據本公司間接附屬公司北京國瑞興業房地產控股有限公司(「**新北京國瑞**」)與北京市規劃和國土資源管理委員會於二零一七年六月九日簽署的國有建設用地使用權出讓合同，新北京國瑞競得北京市大興區瀛海鎮一幅合計63,029.6平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣39.1億元。本集團計劃在該幅土地開發住宅及辦公產品。

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

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

除本報告所披露者外，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

於二零一七年六月三十日，本集團有約 1,021 名僱員。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣 157.8 百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

中期股息

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

暫停辦理股份過戶登記

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

上市所得款項淨額用途

本公司自全球發售及部分行使超額購股權而發行新股的所得款項淨額（扣除承銷費用及相關開支後）約為 1,561.0 百萬港元。截至二零一七年六月三十日，本公司已將約 150.0 百萬港元用作本公司的一般公司及營運資金用途。所得款項餘額按照與招股章程所述一致的方式動用。

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

於二零一七年六月三十日，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	83.712%
阮文娟	受控法團權益	3,716,382,300	83.712%

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，於二零一七年六月三十日，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。

主要股東權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，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	83.712%
	未滿18歲的子女或	3,500,000	0.079%
	配偶的權益		
通和	實益擁有	3,716,382,300	83.712%

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，張主席被視為於阮文娟女士持有的相關股份中擁有權益，而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	汕頭市國瑞周厝埕房地產開發 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	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	10%
9	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%
10	深圳市大潮汕資產管理有限公司	深圳大潮汕	實益擁有人	10%
11	深圳市駿鵬鑫房地產有限公司	深圳大潮汕	實益擁有人	15%
12	姚曉麗	啟東禦江灣	實益擁有人	2%
13	姚朔斌	啟東禦江灣	實益擁有人	8%

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。儘管由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則，但自本集團成立以來，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，本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於截至二零一七年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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.a。

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)。

於二零一七年六月三十日，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。截至二零一七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，相當於本公司於二零一七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。

於二零一七年六月三十日，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.b。

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並於二零一五年十二月三十一日因若干表現條件並未達成及首批已失效。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並因若干表現條件並未達成及第二批已失效。進一步詳情請參閱本中期報告綜合財務報表附註20.b。

根據購股權計劃可予發行的股份總數為429,219,718股股份，相當於本公司於本中期報告日期已發行股份總數9.67%。

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

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

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

審核委員會

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

審核委員會已與管理層及本集團核數師德勤審閱本公司採納的會計原則及政策以及法律及法規，並討論本集團的內部控制及財務報告事宜(包括審閱截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會認為，截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績符合適用會計原則及政策、法律及法規，且本公司已對其作出適當披露。

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，包括截至二零一七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

二零一七年八月二十八日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	17,471,000	16,674,500
物業、廠房及設備	10	245,329	198,468
其他非流動資產		802,549	794,099
可供出售投資		165,192	165,192
預付租賃款項		284,455	287,473
收購物業、廠房及設備已付定金		50,000	—
遞延稅項資產		371,134	290,533
受限制銀行存款		296,087	135,167
增值稅及可收回稅項		1,032,007	—
		20,717,753	18,545,432
流動資產			
存貨		64	105
購買土地預付款項／已付保證金		605,010	365,010
開發中待售物業		23,805,060	19,005,089
持作銷售物業		2,901,684	3,118,955
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	11	1,017,890	803,477
應收客戶建築合約款項		1,149,581	1,363,512
增值稅及可收回稅項		448,889	125,267
應收關聯方款項	22(b)	7,700	5,000
透過損益按公允價值列賬的金融資產		97	97
受限制銀行存款		542,391	151,499
現金及銀行結餘		1,187,142	1,234,250
		31,665,508	26,172,261

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	5,403,480	6,029,313
預售物業的已收房款		5,042,859	2,680,425
應付關聯方款項	22(c)	411,986	225,513
應付稅項		1,794,960	1,894,475
銀行及其他借款－一年內到期	13	6,041,204	2,877,489
		18,694,489	13,707,215
流動資產淨值			
		12,971,019	12,465,046
總資產減流動負債			
		33,688,772	31,010,478
非流動負債			
其他應付款	12	91,312	77,794
銀行及其他借款－一年後到期	13	13,419,233	13,030,378
公司債券	14	3,984,932	3,980,214
優先票據	15	2,005,799	—
遞延稅項負債		2,214,061	2,111,242
		21,715,337	19,199,628
資產淨值			
		11,973,435	11,810,850
資本及儲備			
股本		3,515	3,513
股份溢價及儲備		9,746,770	9,480,344
本公司擁有人應佔權益		9,750,285	9,483,857
少數股東權益		2,223,150	2,326,993
權益總額			
		11,973,435	11,810,850

簡明綜合權益變動表

截至二零一七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
於二零一七年一月一日(經審核)	3,513	833,681	133,379	(58,601)	57,785	(18,748)	855,993	7,676,855	9,483,857	2,326,993	11,810,850
行使購股權	2	4,921	—	—	(1,795)	—	—	—	3,128	—	3,128
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	498,293	498,293	132,157	630,450
向本公司股東宣派的股息	—	(240,000)	—	—	—	—	—	—	(240,000)	—	(240,000)
向附屬公司少數股東權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(236,000)	(236,000)
確認以權益結算的股份付款(附註20)	—	—	—	—	5,007	—	—	—	5,007	—	5,007
於二零一七年六月三十日(未經審核)	3,515	598,602	133,379	(58,601)	60,997	(18,748)	855,993	8,175,148	9,750,285	2,223,150	11,973,435
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(附註20)	—	—	—	—	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

附註：

- 其他儲備主要指本集團收購或出售現有附屬公司的部份權益及非控股權益注資時，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。
- 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。
- 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。於完成出售後，本集團於深圳萬基的股權減至75%。

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額		(3,894,169)	(710,430)
投資活動			
存入受限制銀行存款		(42,594)	(80,048)
提取受限制銀行存款		6,188	977
購買物業、廠房及設備及無形資產		(107,675)	(29,929)
出售物業、廠房及設備的所得款項		17	5
已收利息		5,202	4,081
投資物業付款		(229,359)	(224,214)
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		(599,151)	(12,500)
收購附屬公司的現金流出淨額	16	—	(226,179)
投資活動所用現金淨額		(967,372)	(496,744)
融資活動			
新造銀行貸款		5,570,000	3,038,145
新造其他貸款		1,400,000	—
償還銀行貸款		(3,327,430)	(1,010,550)
償還其他貸款		(90,000)	(841,945)
發行優先票據的所得款項		2,072,130	—
優先票據已付交易成本		(31,082)	—
已派付本公司股東的股息		(44,321)	(38,348)
已派付附屬公司少數股東權益的股息		(221,000)	(67,540)
已付利息		(518,667)	(476,032)
行使購股權而發行股份		3,128	737
向關聯方還款		(2,335)	(3,000)
關聯方的墊款		4,010	4
融資活動所得現金淨額		4,814,433	601,471
現金及現金等價物減少淨額		(47,108)	(605,703)
期初現金及現金等價物		1,234,250	1,956,263
期末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金		1,187,142	1,350,560

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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投資物業及若干金融工具除外。

截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所遵循者相同。

於本中期期間，本集團已首次應用以下與編製本集團簡明綜合財務報表相關之國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)：

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

2. 編製基準及主要會計政策(續)

於本中期期間應用上述國際財務報告準則(修訂本)對於該等簡明綜合財務報表所呈報的數額及／或於該等簡明綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。根據國際會計準則第7號(修訂本)，關於融資活動產生的負債調節的額外披露將於截至二零一七年十二月三十一日止年度合併財務報表中披露。

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、融資費用及未分配行政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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

分部間銷售乃參考就類似產品及服務向外部人士收取的價格釐定。

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

(a) 分部收入及業績

有關本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績的分析如下。

	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)
截至二零一七年六月三十日止六個月					
來自外部客戶的收入	2,004,155	34,893	140,435	2,407	2,181,890
分部間收入	—	—	—	—	—
分部收入	2,004,155	34,893	140,435	2,407	2,181,890
分部溢利	619,934	539	108,071	(421)	728,123
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

截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	2,181,890	3,662,352
抵銷分部間收入	—	(6,731)
綜合收入	2,181,890	3,655,621
溢利		
分部溢利	728,123	1,239,171
其他收益及虧損	40,765	(8,536)
其他收益	10,226	7,722
其他開支	(21,348)	(1,484)
應佔聯營公司虧損	—	(726)
投資物業公允價值變動	434,438	465,557
融資費用	(79,963)	(75,780)
未分配行政開支	(14,458)	(10,913)
綜合除稅前溢利	1,097,783	1,615,011

截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	477,674	418,511
其他貸款利息	37,336	52,763
公司債券利息	141,069	113,729
優先票據利息	43,411	—
總計	699,490	585,003
減：開發中物業項下的資本化金額	(619,527)	(509,223)
	79,963	75,780

資本化利息是因專為建造合資格資產而取得借款(按年利率4.9%至9.8%計息(截至二零一六年六月三十日止六個月：4.9%至12.2%))以及為一般借貸項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率6.4%(截至二零一六年六月三十日止六個月：7.5%)計算。

5. 所得稅開支

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

截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬		
— 薪金及其他福利	5,655	4,710
— 退休福利供款	64	66
— 以權益結算的股份付款	363	1,209
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	135,045	117,426
— 退休福利供款	11,993	10,119
— 以權益結算的股份付款	4,644	16,706
員工成本總額	157,764	150,236
減：開發中物業的資本化金額	(73,883)	(66,903)
	83,881	83,333
確認為開支的已售物業成本	1,137,035	2,039,403
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	1	(5)
匯兌(收益)虧損淨額(列入「其他收益及虧損」)	(40,766)	8,597
利息收入	(5,202)	(4,081)
物業、廠房及設備折舊	14,772	13,050
攤銷無形資產	692	528
撥回預付租賃款項	3,018	3,018
經營租賃租金	1,085	948
投資物業的租金收入	(140,435)	(145,664)
減：直接經營開支	32,364	42,805
	(108,071)	(102,859)

截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	498,293	863,614
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千股	二零一六年 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	4,426,788	4,411,571
潛在攤薄普通股的影响：		
購股權	24,773	28,799
股份獎勵	11,145	18,806
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,462,706	4,459,176

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，已宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股6.04港仙(截至二零一六年六月三十日止六個月就截至二零一五年十二月三十一日止年度：5.55港仙)，共計267,994,000港元(相當於人民幣240,000,000元)(截至二零一六年六月三十日止六個月：245,882,000港元，相當於人民幣206,000,000元)。

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

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

截至二零一七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	
於二零一七年一月一日(經審核)	16,674,500
添置	362,062
投資物業公允價值變動	434,438
於二零一七年六月三十日(未經審核)	17,471,000
於二零一六年一月一日(經審核)	15,065,850
添置	348,443
投資物業的公允價值變動	465,557
於二零一六年六月三十日(未經審核)	15,879,850
添置	438,067
投資物業的公允價值變動	386,377
出售	(29,794)
於二零一六年十二月三十一日(經審核)	16,674,500

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)於二零一七年六月三十日及二零一六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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一七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61,651,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣28,716,000元)。

11. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

應收賬款主要包括應收租金及銷售物業的應收款。依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金一般須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，扣除撥備	434,386	185,849
預付承包商及供應商往來款	230,382	376,959
來自獨立第三方的其他應收款(附註)	17,261	17,261
其他應收款及預付款項，扣除撥備	251,699	152,430
預付租賃款項－即期部分	6,035	6,035
保證金	78,127	64,943
	1,017,890	803,477

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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

11. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項(續)

以下為按收入確認日期所作應收賬款的賬齡分析：

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

應收賬款於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的金額分別約人民幣101,764,000元及人民幣102,184,000元，均為逾期應收款，惟並無減值。本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。

截至二零一七年六月三十日止六個月

12. 應付賬款及其他應付款

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

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日的餘額包括二零一六年收購啟東樂江灣投資管理有限公司(「啟東樂江灣」)股權的未償還代價結餘人民幣187,717,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣750,868,000元)。於二零一六年十二月三十一日的餘下未償還結餘人民幣36,000,000元乃與二零一三年收購陝西華威世達實業有限公司股權有關。該等款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 根據有關租用協議，於二零一七年六月三十日約人民幣91,312,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣77,794,000元)的租金保證金將從報告期末起計十二個月後可退還，因此被分類為非流動負債。

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

截至二零一七年六月三十日止六個月

12. 應付賬款及其他應付款(續)

以下為應付賬款按發票日期的賬齡分析：

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

13. 銀行及其他借款

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有抵押	17,850,437	15,607,867
其他貸款，有抵押	1,610,000	300,000
	19,460,437	15,907,867
減：流動負債項下一年內到期款項	(6,041,204)	(2,877,489)
一年後到期款項	13,419,233	13,030,378

於二零一七年六月三十日，賬面值為人民幣10,205,293,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,878,889,000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2.55%至6.50%(二零一六年十二月三十一日：2.46%至6.65%)。餘下借款為固定利率借款，於二零一七年六月三十日的年利率介乎4.75%至9.80%(二零一六年十二月三十一日：5.9%至10.0%)。

於截至二零一七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5,570,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣3,038,145,000元)及其他貸款人民幣1,400,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)，並分別償還銀行貸款人民幣3,327,430,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣1,010,550,000元)及其他貸款人民幣90,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣841,945,000元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月

13. 銀行及其他借款(續)

本公司董事認為於簡明綜合財務報表中確認的銀行及其他借款以及相關利息於二零一七年六月三十日的賬面值分別為人民幣19,460,437,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣15,907,867,000元)及人民幣33,713,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣32,167,000元)及均概約為其公允價值。

14. 公司債券

(a) 二零一五年已發行公司債券(「二零一五年公司債券」)

於二零一五年十一月十一日，汕頭花園集團有限公司「花園集團」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，花園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。

根據二零一五年公司債券的條款及條件，花園集團有權透過於二零一八年十一月十日及十二月二十一日前債券持有人發出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花園集團贖回債券，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，首批發行及第二批發行的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%。

於二零一七年六月三十日，二零一五年公司債券賬面值為人民幣2,988,517,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,984,555,000元)，而相關利息為人民幣131,747,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣21,897,000元)。

根據市場報價，二零一五年公司債券於二零一七年六月三十日的公允價值約為人民幣2,965,200,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,989,000,000元)，並列入公平值層級第一級。

(b) 二零一六年已發行公司債券(「二零一六年公司債券」)

於二零一六年九月二十二日，花園集團於中國非公開發行首批境內公司債券(「首批非公開發行」)，本金額為人民幣1,000,000,000元並須每年按票面年利率5.3%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。二零一六年公司債券由本集團的若干投資物業抵押。

根據二零一六年公司債券的條款及條件，花園集團有權透過於二零一九年九月二十一日前債券持有人發出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花園集團贖回債券，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，二零一六年公司債券的實際利率分別約為每年5.47%。

14. 公司債券(續)

(b) 二零一六年已發行公司債券(「二零一六年公司債券」)(續)

本公司董事認為於簡明綜合財務報表中確認的二零一六年公司債券及相關利息於二零一七年六月三十日的賬面值分別為人民幣996,415,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣995,659,000元)及人民幣40,004,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣13,504,000元)及均概約為其公允價值。

15. 優先票據

於二零一七年三月二十一日，本公司發行優先票據，總面值為3億美元(「二零一七年優先票據」)。二零一七年優先票據自二零一七年三月二十一日起以每年7.00%計息，並須於二零一七年九月二十一日開始每年三月二十一日及九月二十一日支付半年利息。二零一七年優先票據將於二零二零年三月二十一日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約7.82%。二零一七年優先票據乃於香港證券交易所有限公司上市。

根據二零一七年優先票據的條款及條件，本公司在以下情況下可選擇贖回二零一七年優先票據：(1)於二零一九年三月二十一日，本公司可全部而不可部分贖回二零一七年優先票據，贖回價格相當於贖回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至贖回日期(但不包括該日)應計未付的二零一七年優先票據利息(如有)。本公司將向持有人及受託人發出不少於20日或不超過30日的任何此類贖回通知。(2)於二零一九年三月二十一日之前，公司可隨時選擇全部但不部分贖回二零一七年優先票據，贖回價格相當於贖回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至贖回日期適用溢價及截至該日(但不包括該日)應計未付的二零一七年優先票據利息(如有)。二零一七年優先票據於任何贖回日期的適用溢價為以下兩者之較高者：(i)有關票據本金額1.00%及(ii)超出(A)有關票據於二零一九年三月二十一日之本金額於有關贖回日期之現值另加至二零一九年三月二十一日為止該票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未支付的利息)(按相等於經調整國庫債券利率加100個基點折讓率計算)超出(B)有關贖回日期票據本金額的差價。本公司將發出不少於30日或不超過60日的任何贖回通知。(3)於二零二零年三月二十一日之前，本公司可隨時選擇按等於二零一七年優先票據的本金額的107.00%加上截至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)之贖回價，以一次股權發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回二零一七年優先票據本金總額的最多35%；惟於每次贖回後於原始發行日期原始發行的二零一七年優先票據本金總額須至少有65%仍未償還，且任何相關贖回必須於相關股權發售完成後60日內進行。

二零一七年優先票據持有人有權選擇要求本公司於二零一九年三月二十一日按相當於將予購回的二零一七年優先票據本金額100%加上截至二零一九年三月二十一日(但不包括該日)應計未付利息的購回價以現金購回所有二零一七年優先票據，或任何相當於200,000美元或超過其1,000美元的整數倍的本金部分。

截至二零一七年六月三十日止六個月

15. 優先票據(續)

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一七年六月三十日並不重大。

於二零一七年六月三十日，二零一七年優先票據的賬面值為人民幣2,005,799,000元，而相關利息為人民幣39,045,000元。根據市場報價，二零一七年優先票據於二零一七年六月三十日之公允價值約為人民幣2,012,830,000元，並列入公平值層級第一級。

16. 收購附屬公司

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」)(一家由張章笋先生控制的公司)訂立協議，以收購汕頭市國瑞醫院有限公司(「國瑞醫院」)之100%股權，總現金代價為人民幣306,000,000元。國瑞醫院目前擁有一塊位於汕頭的地塊的土地使用權。國瑞醫院除持有該地塊外，並無進行任何業務或營運。本次收購計入資產收購及相關負債。

截至二零一七年六月三十日止六個月

16. 收購附屬公司(續)

於收購日期的附屬公司資產淨值如下：

	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
<i>流動資產</i>	
現金及銀行結餘	9,821
其他應收款	5,933
<i>非流動資產</i>	
預付租賃款項	290,495
物業、廠房及設備	2,725
遞延稅項資產	236
<i>流動負債</i>	
貿易及其他應付款	(3,210)
收購資產淨額	306,000
減：非控制性權益	—
總代價	306,000
以下列方式償付：	
現金	236,000
去年已付定金	70,000
	306,000
收購產生的現金流出淨額：	
現金代價	(236,000)
所收購現金及銀行結餘	9,821
	(226,179)

截至二零一七年六月三十日止六個月

17. 資產抵押

於二零一七年六月三十日及二零一六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：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	16,365,552	14,824,090
物業、廠房及設備	59,356	63,245
預付租賃款項	283,698	2,121
開發中待售物業	11,333,548	12,318,147
持作銷售物業	1,573,712	1,880,084
受限制銀行存款	10,162	10,146
	29,626,028	29,097,833

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，佛山市國瑞南方地產開發有限公司(「佛山國瑞南方」) 100%股權、海南駿和實業有限公司51%股權、深圳萬基75%股權、國瑞興業(北京)投資有限公司100%股權、北京文華盛達房地產開發有限公司100%股權、佛山市國華置業有限公司(「佛山國華」) 100%股權、汕頭市國瑞房地產開發有限公司(「汕頭國瑞」) 100%股權、啟東禦江灣100%股權及蘇州國瑞地產有限公司(「蘇州國瑞」) 100%股權均已質押予在中國的若干銀行及其他貸款的擔保。

於二零一七年六月三十日，國瑞醫院100%股權已質押予在中國的若干銀行及其他貸款的擔保。

此外，於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

18. 承擔

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團擁有以下承擔：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未作出撥備		
— 有關開發中投資物業的支出	222,120	310,802
— 建造自用物業	412,801	25,576
	634,921	336,378

除上述的資本承擔外，於二零一七年六月三十日，本集團就開發中待售物業的已訂約支出為人民幣4,787,203,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,569,079,000元)，此開支尚未於簡明綜合財務報表中作出撥備。

19. 或然負債

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團就以下人士動用的貸款融資提供的擔保		
— 一個別置業者(附註)	7,582,859	6,563,622
— 公司置業者(附註)	51,900	45,420
	7,634,759	6,609,042

附註：

於二零一七年六月三十日，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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

20. 以股份為基礎支付的交易

(a) 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及二零一六年七月七日，已分別向僱員歸屬11,205,896股股份及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2,735,000元(二零一六年六月三十日：人民幣5,250,000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：

	於二零一七年 一月一日 尚未行使	期內歸屬	於二零一七年 六月三十日 尚未行使
獎勵股份	11,205,908	—	11,205,908
	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

20. 以股份為基礎支付的交易(續)

(b) 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」)，且由於在截至二零一六年十二月三十一日止年度期間未能達成表現條件而作廢。

截至二零一七年六月三十日止六個月

20. 以股份為基礎支付的交易(續)

(b) 購股權計劃(續)

下表披露期內僱員及董事所持本公司購股權的變動：

	於二零一七年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已作廢	於二零一七年 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	50,416,483	—	(2,493,665)	—	47,922,818
	60,916,483	—	(2,493,665)	—	58,422,818
期末可行使					36,463,844
加權平均行使價(港元)	1.428	—	1.428	—	1.428
	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

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。

20. 以股份為基礎支付的交易(續)

(b) 購股權計劃(續)

就本中期期間獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為2.49港元。

獲授購股權的公允價值乃使用二項式模型計算。該模型所用的輸入數據如下：

	二零一六年購股權	首次公開發售前購股權
授出日期	二零一六年三月二十三日	二零一四年六月十六日
於授出日期的股價	3.02 港元	2.38 港元
購股權的行使價	3.75 港元	1.428 港元
預期波幅	39.41%	42.10%
預期年期	9.6 年	7 年
無風險利率	1.086%	1.32%
預算股息收益率	1.417%	4.88%
公允價值	人民幣 0.6605	人民幣 0.720

預期波幅乃使用同類公司及本公司的歷史波幅而釐定。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃基於董事的最佳估計。變量及假設的變動會導致購股權的公允價值發生改變。

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2,272,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣12,665,000)。

截至二零一七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。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	312,591	314,171
第二年至第五年(包括首尾兩年)	507,594	550,769
五年後	271,501	213,743
	1,091,686	1,078,683

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：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,131	1,492
第二年至第三年(包括首尾兩年)	60	—
	1,191	1,492

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
汕頭金明五金材料有限公司(「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
佛山市銀和瑞興商業管理有限公司 (「佛山銀和」)	由張章筭先生的女兒張瑾女士控制
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
汕頭市花園賓館管理有限公司 (「汕頭花園賓館」)	由張章筭先生控制
北京國瑞物業服務有限公司(「國瑞服務」)	由張章筭先生控制
深圳國瑞興業發展有限公司 (「深圳國瑞興業」)	由張章筭先生控制
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

截至二零一七年六月三十日止六個月

22. 關聯方結餘及交易(續)

- (b) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質：		
佛山銀和	2,700	—
非貿易性質：		
深圳國瑞興業	5,000	5,000
總計	7,700	5,000

- (c) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質：		
國瑞興業商業管理(附註i)	3,204	3,431
非貿易性質：		
金明五金	188	192
國瑞服務	4,366	2,446
通和置業(附註ii)	404,225	219,444
汕頭花園賓館	3	—
總計	411,986	225,513

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) 該金額指應付關聯方款項項下所記錄的應付股息及本公司股東墊款。

截至二零一七年六月三十日止六個月

22. 關聯方結餘及交易(續)

- (d) 除附註16所披露的收購國瑞醫院外，於截至二零一七年及二零一六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	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
國瑞興業商業管理	物業管理服務費	—	7,993
佛山銀和	物業管理服務費	7,642	—

- (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。於二零一七年六月三十日，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9,183,838,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣7,293,132,000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。於二零一七年六月三十日，本集團由金明五金擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣144,193,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣147,654,000元)。

龍湖花木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。於二零一七年六月三十日，本集團由龍湖花木擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣206,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣218,000,000元)。

- (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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	12,667	9,813
退休福利供款	238	222
以權益結算的股份付款	2,893	7,173
	15,798	17,208

截至二零一七年六月三十日止六個月

23. 金融工具的公允價值

於二零一七年六月三十日，本集團於基金的投資為人民幣97,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣97,000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。

除於附註13、14及15中所披露者外，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. 主要非現金交易

於二零一六年五月三十日，本集團已與獨立第三方深圳祥瑞投資有限公司(「深圳祥瑞」)重新討論並訂立協議，並同意以代價人民幣100,000,000元處置本集團附屬公司深圳萬基12.5%股權。該代價以與應付深圳祥瑞相同金額的應付款抵銷方式清償。



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司