

INTERIM REPORT
中期報告
2018



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
8	管理層討論及分析
25	權益披露
28	企業管治常規及其他資料
33	簡明綜合財務報表的審閱報告
34	簡明綜合損益及其他綜合收益表
36	簡明綜合財務狀況表
38	簡明綜合權益變動表
40	簡明綜合現金流量表
42	簡明綜合財務報表附註
93	Corporate Information
94	Financial Highlights
95	Chairman's Statement
99	Management Discussion and Analysis
117	Disclosure of Interests
120	Corporate Governance Practices and Other Information
124	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements
125	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
127	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
129	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
131	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
133	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
崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔

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

優先票據上市

聯交所
股份代號：05408
股份代號：04437
股份代號：05110

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**」)宣佈本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一七年同期的比較數字。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。

- 截至二零一八年六月三十日止六個月(「**報告期**」)已簽約銷售額為人民幣6,843.2百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約為563,379平方米，較去年同期分別增加32.31%及63.73%；
- 報告期的收入為人民幣2,238.4百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣1,955.8百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣764.0百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣561.2百萬元；
- 報告期的純利為人民幣558.2百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣410.4百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣9.2分；
- 於報告期，土地儲備的總建築面積達到14,283,039平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣3,354.6元。於報告期，新收購土地儲備的總建築面積達到5,489,004平方米及土地收購的平均成本為每平方米人民幣1,505.2元；
- 報告期的已簽約平均售價(「**平均售價**」)為每平方米人民幣12,146.7元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的27.62%。

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二零一八年六月三十日止六個月的中期業績。

二零一八年上半年回顧

中期業績

報告期內，本集團實現收入為人民幣2,238.4百萬元，其中，來自物業開發的收入為人民幣1,955.8百萬元，來自物業租賃的收入為人民幣207.1百萬元，實現溢利約為人民幣558.2百萬元，本公司擁有人應佔溢利為人民幣410.4百萬元。

市場回顧

二零一八年上半年，調控仍是房地產的主基調，從購房需求端、房產供應端、房地產金融端全面抑制投資投機，強化了房子是用來住的屬性。地產調控政策緊跟中央步伐，因城施策，由單個城市調控向城市群協同、片區聯動收緊轉變。從市場表現來看，一二線熱點城市受到重點調控，成交下行；三四線城市在溢出效應影響下，去庫存效果顯著。

地產開發

本集團順應形勢變化，採取靈活的策略以推進銷售快速增長，為公司未來盈利規模打下堅實的基礎。報告期內，實現簽約銷售額分別約為人民幣6,843.2百萬元，較去年同期增加32.31%。已簽約總建築面積約為563,379平方米，較同期增加63.73%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自汕頭、崇明島、佛山，分別約為人民幣1,068.6百萬元、人民幣1,017.1百萬元及人民幣983.8百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的15.62%、14.86%、14.38%。

在當前金融政策收緊的環境下，本集團優先保障現金流穩健，增強投資風險管控，謹慎篩選優質項目進行投資。在城市佈局方面，繼續深耕已戰略進入的城市，重點關注京津冀、長三角、珠三角及一帶一路經濟走廊四大區域內的重點城市；現階段針對北上廣深等一線城市政策和金融壓力較大，我集團將嚴格把控風險，謹慎逆週期拿地，杜絕高價地。當前二線城市核心區競爭情況已可與一線城市比肩，同時二線城市的外擴發展趨勢已經顯現，城市溢出效應明顯，二線城市的新區是良好的投資方向，同時二線城市周邊改善型低密度產品的需求量正開始逐步提升，未來存在一定的發展機遇；對於三四線城市，我們選擇具有強勢配套資源的土地，比如政府、學校、醫院、地鐵、商業核心區等區域性強勢資源周邊，規避三四線城市市場容量有限的風險。

投資物業

租金收入同比增長47.46%，優質物業前景可期

報告期內，本集團總租金收入為人民幣207.1百萬元，較去年同期增加47.46%。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6個重點城市核心地段擁有10個投資物業，總規劃建築面積約805,671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56%。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

本集團堅持有質量的增長，加大對項目投資利潤率和風險控制的要求，獲取優質土地儲備；獲取形式以招拍掛、合作開發為主，收並購為輔，杜絕獲取高價土地。報告期內，本集團共獲取3幅優質地塊，總規劃建築面積約2,004,942平方米。

此外，公司還通過併購公司戰略佈局區域內的成熟項目來夯實未來銷售的增長勢頭。截止二零一八年六月三十日，本公司以併購方式在京津冀、粵港澳大灣區及「一帶一路」區域新增7個項目進行合作。未來，公司還將把握機會通過合作併購等多種渠道來增加優質的土地資源，以期快速完成銷售的跨越式增長。

本集團認為，一線城市由於持續人口導入和經濟發展水平高，資源聚集優勢明顯，加上庫存低、土地供應少，房地產強勁需求會長期存在。截至二零一八年六月三十日，本集團土地儲備總規劃建築面積達14,283,039平方米，平均土地成本約每平方米人民幣3,354.6元。

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。二零一八年三月，在股市大幅波動、債市嚴峻的市場形勢下，公司成功發行2.5億美元優先票據，並在六月成功發行1億美元兩年期優先票據。

二零一八年下半年展望

堅持房住不炒，實現安居宜居

二零一八年，中央政府繼續堅持「房住不炒」的定位，「因城施策、差別化調控」仍是房地產行業的主基調。「兩會」(全國人大及中國政治協商會議)政府報告提出，「培育住房租賃市場，發展共有產權住房。加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，讓廣大人民群眾早日實現安居宜居」。本集團認為，中國經濟的發展目標，已由高速增長轉入高質量增長，新時期的房地產企業發展，要緊跟國家政策指引，積極適應新經濟的發展與挑戰，拓展未來發展新空間。

本集團認為，在今後一定時期內，中國的房地產主要有三個方面需求：(1) 習近平總書記提出，實施鄉村振興戰略，新時代的美麗鄉村新農村建設，將解決農民的人居環境和住房需求。(2) 保障房、公租房將解決一二線城市中低收入人群的住房需求。(3) 隨著新型城鎮化快速發展，農村人口向三四線城市流動，返鄉置業的需求日益凸顯；在大城市圈周邊的三四線城市，將分享城市化紅利，城市價值會更加凸出。因此，可以預見未來十年，中國房地產市場仍有較大發展空間。

在這個新階段，本集團認為，文旅文創地產及集體土地開發利用等領域前景廣闊。文旅休閒專案目前是很多城市發展的重要方向之一，也是居民休閒消費升級大趨勢下的機遇；文創項目順應「創業創新」的宏觀政策，搭建雙創平台，為雙創企業提供良好的軟硬體服務，推動國內產業轉型升級；集體產業用地是城市發展過程中保障鄉村居民穩定收益的底線措施，土地規模十分龐大，是當前房地產市場的藍海，本集團將積極探索與村集體進行合作開發，實現鄉村居民與企業共贏；同時集團將傳統房地產開發與智慧製造相結合，打造智慧新城。另外，本集團順應「租賃並舉」的政策，重點圍繞一線城市選址，探索租賃住房業務。

未來，本集團將秉持區域深耕策略，採取積極靈活的銷售政策，以不斷改善的產品結構和優秀的產品品質吸引更多客戶，大力促進銷售的同時加強銷售回款的力度；此外還將重點調整債務結構、努力降低融資成本，提升集團核心競爭力，保證未來業績的可持續增長。

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
二零一八年八月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一八年上半年，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣6,843.2百萬元，較去年同期增加32.31%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣2,238.4百萬元，較去年同期增加2.6%。收入中來自物業開發的收入為人民幣1,955.8百萬元，較去年同期減少2.4%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣764.0百萬元，較去年同期降低23.3%；淨利為人民幣558.2百萬元，較去年同期降低11.5%；其中本公司擁有人應佔人民幣410.4百萬元，較去年同期減少17.6%。

已簽約銷售額

本集團於二零一八年及二零一七年上半年的已簽約銷售額分別約為人民幣6,843.2百萬元及人民幣5,172.1百萬元，增加32.31%。已簽約總建築面積約為563,379平方米及344,102平方米，增加63.73%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自汕頭、崇明島、佛山，分別約為人民幣1,068.6百萬元、人民幣1,017.1百萬元、人民幣983.8百萬元分別佔本集團已簽約銷售額總額的15.62%、14.86%、14.38%。

下表載列本集團截至二零一八年及二零一七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					
	二零一八年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一七年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一八年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一七年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一八年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一七年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
北京						
北京國瑞城	—	37.2	—	663	—	56,088.3
北京富貴園	—	121.8	—	1,740	—	69,999.0
北京國瑞熙墅東	0.5	94.9	49	7,908	10,000.0	12,000.0
北京國瑞熙墅西	462.4	893	9,940	41,104	46,520.4	21,725.7
海口						
海闊天空國瑞城	232.0	469.8	7,703	30,052	30,111.4	16,530.4
國瑞·江畔花園	160.5	55.6	5,836	2,208	27,507.1	25,189.7
海口西海岸國瑞	131.6	232.1	4,220	9,954	31,193.4	23,320.4
萬寧						
萬寧國瑞城(一期)	—	80.7	—	9,317	—	8,666.3
廊坊						
永清國瑞城	41.2	918.0	2,597	50,281	15,846.7	18,257.3
鄭州						
鄭州國瑞城	54.8	59.4	4,301	3,251	12,734.0	18,275.0
瀋陽						
瀋陽國瑞城	425.5	447.9	56,768	64,940	7,495.0	6,897.4
佛山						
佛山國華新都	420.9	515.2	37,615	37,261	11,191.0	13,825.5
佛山國瑞升平商業中心	1.7	45.9	31	1,046	55,888.5	43,866.2
佛山藏瓏華府	561.2	—	33,696	—	16,654.9	—
汕頭						
觀海居	67.9	328.8	3,632	21,548	18,684.3	15,258.4
四季園	380.5	158.4	40,343	21,291	9,431.5	7,438.0
國瑞園(二期)	77.5	212.8	7,062	26,206	10,979.0	8,119.4
汕頭會展中心	542.7	—	38,176	—	14,215.9	—

	截至六月三十日止六個月					
	二零一八年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一七年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一八年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一七年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一八年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一七年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
蘇州						
蘇州國瑞熙墅	286.5	428.8	9,643	12,946	29,705.3	33,119.0
崇明島						
崇明島	1,017.1	—	88,452	—	11,499.3	—
天津						
瑞城嘉園	83.6	—	10,000	—	8,360.3	—
重慶						
重慶•書香溪墅	284.3	—	39,371	—	7,220.0	—
江門						
山湖海莊園	132.2	—	7,628	—	17,331.0	—
西安						
國瑞•西安金融中心	—	44.8	—	2,386	—	18,768.1
合作項目	1,478.6	—	156,316	—	9,459.0	—
總計	6,843.2	5,172.1	563,379	344,102	12,146.7	15,030.3

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。

於二零一八年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為6,485,997平方米並擁有總建築面積14,283,039平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積1,173,345平方米，(b)開發中的總建築面積5,174,345平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積7,935,349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。截至二零一八年六月三十日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、北京北五樓、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳•南山、海口國瑞城及佛山國瑞升平商業中心中擁有總建築面積合共 805,671 平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一八年六月三十日的不同階段開發中及持作未來開發的物業概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權 權益 (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
北京									
1	北京國瑞熙墅東	住宅	94,199	315,167	227,557	87,317	—	—	80
2	北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	239,805	179,823	127,917	—	—	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	206,990	160,626	97,691	—	—	80
4	豐台西鐵營	住宅	65,650	335,549	324,117	—	—	—	16
5	海澱翠湖	住宅	82,336	—	—	—	273,747	—	28
6	豐台小瓦窯	住宅	27,200	—	—	—	149,197	—	20.4
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	111,928	92,210	—	656,916	—	72
萬寧									
1	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	—	—	—	191,955	—	80
廊坊									
1	永清國瑞城 (一期(部分)至二期)	住宅	410,569	72,194	71,194	7,923	827,952	—	80
2	永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	217,726	266,638	206,302	127,377	355,849	—	100

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)		
鄭州									
1	鄭州國瑞城 (八期、學校)	多用途	11,235	—	—	—	30,156	—	80
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	270,402	94,511	92,832	1,915	623,417	222,249	80
佛山									
1	佛山國華新都 (二期)	住宅	16,237	68,050	57,406	37,167	—	—	44
2	佛山國瑞升平 商業中心	多用途	79,311	313,971	245,354	—	—	—	80
3	佛山西樵	住宅	63,952	—	—	—	248,591	—	80
4	藏瓏華府	多用途	202,611	473,302	430,259	116,067	276,085	—	35
西安									
1	國瑞·西安 金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	2,386	—	—	80
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	38,176	—	—	100
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	360,154	—	—	—	—	100

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)		
深圳									
1	深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	—	132,237	—	80
蘇州									
1	蘇州國瑞熙墅	多用途	74,196	240,294	182,656	29,634	—	—	80
啟東									
1	崇明島	住宅	1,211,544	326,079	288,751	128,303	705,934	—	72
2	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	—	—	—	—	100
鄂州									
1	鄂州華容市場	專業市場	333,335	—	—	—	150,000	150,000	55
無錫									
1	國瑞洛社新城	住宅	30,726	—	—	—	91,424	91,424	80
銅仁									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	—	—	—	1,764,321	1,764,321	80
天津									
1	瑞城嘉園	住宅	137,816	282,760	259,476	54,937	—	—	35
重慶									
1	書香溪墅	住宅	146,615	253,902	212,232	68,134	91,756	—	51
江門									
1	山湖海莊園	多用途	407,457	77,090	30,304	7,628	652,550	—	52
邯鄲									
1	邯鄲國瑞城	多用途	161,736	562,765	384,115	—	283,082	—	35
恩平									
1	四季泉城	住宅	106,091	—	—	—	246,862	—	68
三亞									
1	紅塘灣	多用途	96,737	—	—	—	183,318	—	35
總計			6,623,922	5,174,345	3,835,705	932,572	7,935,349	2,227,994	
應佔總建築面積			4,568,450	3,349,945	2,325,253	656,678	5,468,587	1,744,895	

管理層討論及分析

下表載列本集團投資物業截至二零一八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	
					二零一八年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	45,212	124,546	106,194
	寫字樓	8,520	8,520	6,871		
	停車場	26,324	26,324	21,779		
	零售商舖	33,032	29,546	23,586		
	四合院	7,219	7,219	3,825		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	3,431		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	17,202	19,062	17,319
	零售商舖	3,170	3,170	2,887		
北京哈德門 中心	購物中心	15,671	14,703	2,217	36,428	—
	寫字樓	75,171	69,830	27,095		
	停車場	29,040	23,917	—		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	9,654	—
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	26,419	3,199	—
	零售商舖	58,972	58,972	15,385		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	61,499	13,415	16,922
佛山國瑞升平 商業中心	零售商舖	24,267	24,267	2,815	45	—
	停車場	10,722	10,722	—		
佛山國瑞升平 商業中心*	零售商舖	225,531	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—
深圳·南山*	寫字樓	42,763	—	—	—	—
海口國瑞城	寫字樓	6,633	6,633	6,633	736	—
總計		805,671	483,921	277,772	207,085	140,435

* 目前在建項目

已竣工項目

下表載列本集團於二零一八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
2	北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	63,159	15,715	159,999	640,252	18,180	80
3	京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	—	3,431	24,931	1,309	80
4	北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	—	119,882	—	5,358	80
海口										
1	海闊天空國瑞城	多用途	141,375	800,154	203,043	73,316	6,633	553,119	37,359	80
2	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,204	933	—	56,078	581	80
3	國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	4,415	4,415	—	16,158	1,085	80
4	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,971	2,529	2,529	—	18,161	1,281	80
萬寧										
1	萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	11,328	3,976	—	147,086	3,574	80
廊坊										
1	永清國瑞城(一期(部分)、住宅 三期、五期)		509,049	403,023	31,073	12,440	—	369,694	2,256	80
2	永清國瑞城(四期(部分)) 住宅		176,023	498,887	283,184	46,833	—	204,121	11,582	100
鄭州										
1	鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	93,848	17,380	—	665,070	44,844	80

管理層討論及分析

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售	可供	持作投資 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 (%)
				或我們 使用的 建築面積 (平方米)	出售的 建築面積 (平方米)				
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城(一期至二期、三期(部分)、四期及五期(部分))	357,189	920,895	159,599	91,204	109,813	636,669	14,814	80
佛山									
1	佛山國華新都(一期及二期(部分))	104,576	438,279	196,746	167,528	—	214,361	27,172	44
2	佛山國瑞升平商業中心	10,920	43,228	606	606	34,989	1,275	6,358	80
汕頭									
1	汕頭國瑞城(一期)	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90
2	國瑞園(一期)	14,161	33,795	2,255	2,255	—	31,540	—	100
3	裕園	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100
4	星湖雅居	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100
5	雅仕園	9,472	48,054	68	68	—	47,210	776	100
6	觀海居	25,922	171,450	66,100	34,760	—	105,350	—	100
7	四季園	42,155	204,894	127,732	127,732	—	35,183	41,979	80
8	國瑞園二期	14,482	78,603	18,047	18,047	—	49,190	11,366	80
重慶									
1	書香溪墅	59,332	100,590	23,684	23,684	—	52,610	24,296	51
總計		2,469,456	6,485,997	1,368,910	646,884	526,461	4,327,331	263,295	
應佔總建築面積		1,982,882	5,221,968	1,093,036	467,491	430,633	3,501,016	197,283	

土地儲備

下表載列本集團於二零一八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	331,806	1,097,510	422,944	1,852,260	13%	15,576.9
海口	87,826	111,928	656,916	856,670	5.9%	1,493.3
萬寧	3,976	—	191,955	195,931	1.4%	363.2
廊坊	59,273	338,833	1,183,802	1,581,908	11.1%	250.6
鄭州	17,380	—	30,156	47,536	0.3%	405.6
瀋陽	201,017	94,511	623,417	918,945	6.4%	883.9
佛山	203,122	855,323	524,675	1,583,120	11.0%	2,972.7
西安	—	289,978	—	289,978	2.0%	1,551.8
汕頭	245,261	546,953	—	792,214	5.5%	1,162.8
深圳	—	42,763	132,237	175,000	1.2%	4,842.9
蘇州	—	240,294	—	240,294	1.7%	17,191.3
崇明島	—	379,735	705,934	1,085,669	7.5%	1,354.5
鄂州	—	—	150,000	150,000	1.0%	584.7
無錫	—	—	91,424	91,424	0.6%	4,812.7
銅仁	—	—	1,764,321	1,764,321	12.4%	532.4
重慶	23,684	253,902	91,756	369,342	2.6%	372.0
天津	—	282,760	—	282,760	1.9%	2,182.1
三亞	—	—	183,318	183,318	2.0%	5,002.0
江門	—	77,090	652,550	729,640	5.0%	539.0
恩平	—	—	246,862	246,862	1.7%	346.3
邯鄲	—	562,765	283,082	845,847	5.8%	400.8
總計	1,173,345	5,174,345	7,935,349	14,283,039	100.0%	3,354.6
應佔總建築面積	898,124	3,349,945	5,468,587	9,716,656		

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127,539平方米規劃建築面積。

下表載列本集團於二零一八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	370,184	2,772,208	6,439,029	9,581,421	67.1
供出售的商業物業	192,379	625,018	640,022	1,457,419	10.2
持作投資或擬持作 投資的商業物業	526,461	268,294	—	794,755	5.6
酒店	—	88,092	139,607	227,699	1.6
停車位	84,321	581,827	209,566	875,714	6.1
附屬設施	—	393,680	296,952	690,632	4.8
醫院	—	360,154	—	360,154	2.5
專業市場	—	—	150,000	150,000	1.1
其他	—	85,072	60,173	145,245	1.0
總計	1,173,345	5,174,345	7,935,349	14,283,039	100
應佔總建築面積	898,124	3,349,945	5,468,587	9,716,656	

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，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截至二零一八年六月三十日，本集團已完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發；並正進行另一幅土地的驗收工作。截至二零一八年六月三十日，本集團正在開發項目產生開發成本約人民幣982.8百萬元。

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，本集團於二零一四年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，和本集團合作開發建設相關土地。本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃，拆遷工作已順利完成，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。截至二零一八年六月三十日，剩餘兩個項目的前期開發成本合共約人民幣5.7百萬元。

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。截至二零一八年六月三十日，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。目前梅林湖項目仍在開發中。

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、城市更新規劃研究方案及意願徵集，同時啟動一期立項工作。截至二零一八年六月三十日，本集團有關該項目用於支付前期發生的開發成本約為人民幣438.5百萬元。

財務回顧

收入

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣2,238.4百萬元，較截至二零一七年六月三十日止的人民幣2,181.9百萬元增加2.6%。

截至二零一八年六月三十日止六個月的物業開發收入為人民幣1,955.8百萬元，較去年同期減少2.4%。

銷售及服務成本

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的銷售及服務成本為1,474.4百萬元，較去年同期增加24.3%，該增加主要由於物業開發成本增加所致。

本集團的物業開發成本由二零一七年的人民幣1,137.0百萬元增加22.7%至二零一八年的人民幣1,394.6百萬元。該增加主要是由於本集團截至二零一八年六月三十日止六個月交付結算項目所在區域、產品類型不同所致。

毛利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣764.0百萬元，較去年同期減少23.3%。

物業開發的毛利為人民幣561.2百萬元，較去年同期減少35.3%。本集團物業開發的毛利減少主要是由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月交付結轉的高毛利項目佔比較去年同期下降所致。

本公司所有人應佔純利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司所有人應佔純利為人民幣410.4百萬元，較截至二零一七年六月三十日止的人民幣498.3百萬元減少17.6%。

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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣434.4百萬元增加24.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣539.6百萬元。

其他收益及虧損

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

其他收益

其他收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣10.2百萬元增加634.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣74.9百萬元。主要是由於確認與聯營公司和合營公司的資金佔用收益。

銷售開支

銷售開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣103.7百萬元減少16.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣86.7百萬元，主要是由於本集團調整營銷政策逐步由自銷代替銷售代理，以致營銷代理費減少。

行政開支

行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣178.4百萬元增加15.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣206.8百萬元，主要是由於本集團哈德門項目部分轉固定資產致折舊費用增加導致。

融資費用

融資費用由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣80.0百萬元增加36.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣108.8百萬元。主要是由於借款增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣467.3百萬元減少24.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣352.7百萬元，主要是由於除稅前溢利減少所致。截至二零一八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244.6百萬元及人民幣108.1百萬元。

綜合收益總額

由於上述原因，本集團的綜合收益總額由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣630.5百萬元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣542.7百萬元。本集團的綜合收益總額減少主要由於銷售及服務成本增加導致。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,225.2百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣2,318.0百萬元減少4%。

淨營運現金流

截至二零一八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1,395.1百萬元，而截至二零一七年六月三十日止六個月，我們錄得淨負經營現金流人民幣3,894.2百萬元。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支付土地收購成本所致。

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以總權益及乘以100%)於二零一八年六月三十日為171%，而二零一七年十二月三十一日則為205%。

借款

於二零一八年六月三十日，本集團尚未償還的借款為人民幣30,261.3百萬元，包括銀行借款人民幣18,074.1百萬元、為信託融資安排的其他借款人民幣3,932.7百萬元、公司債券人民幣3,994.6百萬元及優先票據人民幣4,259.9百萬元。

於二零一八年六月三十日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團尚未償還的借款結餘總額的13.0%。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零一八年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣35,435.4百萬元。

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。於二零一八年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣7,909.2百萬元。

除本報告所披露外，本集團於二零一八年六月三十日並無其他重大或然負債。

資本及其他承擔

於二零一八年六月三十日，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19。

外匯風險

本集團絕大部份營業活動均於中國進行，大部分交易以人民幣計值。截止二零一八年六月三十日，本公司已成功發行於聯交所上市之6.5億美元的優先票據。鑑於發行有關優先票據，本集團將面臨人民幣兌美元所產生的外匯風險。

此外，人民幣不可自由兌換為其他貨幣，人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制條例及法規所限制。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事會密切監察本集團的外匯風險，且在視乎外幣情況及趨勢下考慮於日後採納合適的外幣對沖政策。

重大收購及出售事項及重大投資

於二零一八年一月三十日，本公司間接附屬公司北京國瑞恒祥置業有限公司（「**國瑞恒祥**」）與另一家獨立第三方地產公司組成聯合體，競得北京市豐台區盧溝橋鄉小瓦窯村一幅合計27,200平方米土地的土地使用權，規劃建築面積140,000平方米，總代價約為人民幣31.25億元。

於二零一八年四月二十六日，本公司間接附屬公司無錫國瑞房地產開發有限公司，競得無錫市洛社新城大道與雅中路交叉口東北側一幅合計30,726平方米土地的土地使用權，規劃建築面積91,424平方米，總代價約為人民幣4.4億元，該地塊用於開發住宅、商業。

於二零一八年五月十八日，本公司間接附屬公司銅仁國瑞房地產開發有限公司，競得貴州省銅仁市中心城區一幅合計780,430平方米土地的土地使用權，規劃建築面積1,764,321平方米，總代價約為人民幣9.39億元，土地用途為普通商品住房用地。

作為探索於新城市潛在發展機遇的戰略性舉措，於二零一八年四月二十七日，本集團決定增加於以下公司之持股並與以下公司（連同其股東）訂立增資協議，進一步向下文所載的以下公司注資。待注資協議完成後，各公司的財務業績將於本集團綜合入賬。此次收購入賬為業務合併，於二零一八年六月三十日，以下公司入賬為本公司之非全資附屬公司。

附屬公司名稱	報告期內注資 人民幣千元	本集團持有權益百分比	
		二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 六月三十日
江門映暉灣房地產有限公司	170,169	10%	52%
廣東宏泰國通地產有限公司（「 廣東宏泰國通 」）	366,980	10%	35% ^註
廣東國慶地產有限公司	46,770	10%	68%
天津天富融盛房地產開發有限公司（「 天津天富融盛 」）	171,060	10%	35% ^註
三亞景恒置業有限公司（「 三亞景恒 」）	253,820	10%	35% ^註
邯鄲市國夏房地產開發有限公司（「 邯鄲國夏 」）	87,220	10%	35% ^註
重慶國慶房地產開發有限公司	72,580	10%	51%
	1,168,599		

附註：待注資協議完成後，本集團持有廣東宏泰國通、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏的35%權益。本集團有合約權委任該等實體董事會三名董事中的兩名。該等實體的董事會決議案由大多數投票通過。由於本集團控制該等實體董事會的組成，因此董事認為，本集團擁有該等實體的控制權。

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

於二零一八年六月三十日，本集團有約 1,164 名僱員。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣 154.6 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，該所得款項均已按招股章程所述一致的方式使用完畢。截止二零一八年六月三十日的六個月期間，本公司未使用募集資金。

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

於二零一八年六月三十日，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	3,241,754,570	72.939%
阮文娟	受控法團權益	3,241,754,570	72.939%

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，於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，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	3,241,754,570	72.94%
	未滿18歲的子女或	3,500,000	0.079%
	配偶的權益		
通和	實益擁有	3,241,754,570	72.94%
China Create Capital Limited	實益擁有	266,665,078	6.00%

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。

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，張章筍先生(「**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，本公司於截至二零一八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二零一八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

截至二零一八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21.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)。

於二零一八年六月三十日，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。截至二零一八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，相當於本公司於二零一八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。

於二零一八年六月三十日，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21.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。

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。

根據購股權計劃可予發行的股份總數為 424,661,712 股，相當於本公司於本中期報告日期已發行股份總數 9.55%。

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

於二零一八年六月三十日後，截至本報告日期本公司或本集團並無進行重大結算日後事項。

審核委員會

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

審核委員會已與管理層審閱本公司採納的會計原則及政策以及法律及法規，並討論本集團的內部控制及財務報告事宜(包括審閱截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會認為，截至二零一八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34至92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，包括截至二零一八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綜合收益表、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委員會頒佈的國際會計準則第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

吾等已根據國際會計準則委員會頒佈的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

二零一八年八月二十七日

簡明綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
	收入		
	物業銷售	1,955,755	2,004,155
	建設及開發服務	64,977	34,893
	物業租賃	207,085	140,435
	物業管理和相關服務	10,571	2,407
	總收入	2,238,388	2,181,890
	銷售及服務成本	(1,474,428)	(1,186,186)
	毛利	763,960	995,704
	其他收益及虧損	(28,532)	40,765
	其他收益	74,943	10,226
	投資物業公允價值變動	539,592	434,438
	分銷及銷售費用	(86,728)	(103,652)
	行政開支	(206,770)	(178,387)
	其他開支	(29,675)	(21,348)
	應佔聯營公司虧損	(6,029)	—
	應佔合營公司虧損	(1,039)	—
	融資費用	(108,826)	(79,963)
	除稅前溢利	910,896	1,097,783
	所得稅開支	(352,677)	(467,333)
	期內溢利	558,219	630,450

簡明綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
其他綜合(開支)收益：			
未重分類為損益的項目：			
公允價值計量且其變動計入其他			
綜合收益的權益工具投資的公允價值虧損	(20,700)	—	
與未重分類為損益的項目有關的所得稅	5,175	—	
期內其他綜合開支(扣除稅項)	(15,525)	—	
期內綜合收益總額	542,694	630,450	
下列人士應佔期內溢利：			
本公司所有人	410,446	498,293	
少數股東權益	147,773	132,157	
	558,219	630,450	
下列人士應佔期內綜合收益總額：			
本公司所有人	396,318	498,293	
少數股東權益	146,376	132,157	
	542,694	630,450	
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	9.2	11.3	7
— 攤薄(人民幣分)	9.2	11.2	

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 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	18,784,150	18,308,269
物業、廠房及設備	10	1,153,987	850,258
其他非流動資產		1,053,932	1,053,778
於合營公司的權益		33,525	9,064
於聯營公司的權益		5,052	269,246
可供出售投資		—	165,192
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具 (「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」)		209,200	—
預付租賃款項		278,420	281,438
收購物業、廠房及設備已付定金		170,000	120,000
遞延稅項資產		433,947	404,235
受限制銀行存款		405,467	105,720
增值稅和可收回稅項		1,289,812	1,422,585
		23,817,492	22,989,785
流動資產			
存貨		209	61
購買土地預付款項／已付保證金		605,010	605,010
開發中待售物業		33,501,323	23,626,222
持作銷售物業		3,864,274	3,408,156
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	11	2,164,790	1,082,946
合約資產	12	1,322,423	—
應收客戶建築合約款項		—	1,191,139
增值稅及可收回稅項		1,136,132	500,477
應收關聯方款項	23(b)	2,471,807	2,928,197
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		—	97
受限制銀行存款		685,344	620,761
現金及銀行結餘		1,134,372	1,591,506
		46,885,684	35,554,572

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 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	7,583,867	5,585,713
預售物業的已收房款		—	3,308,339
合約負債		7,585,654	—
應付關聯方款項	23(c)	2,745,816	893,229
應付稅項		2,478,969	2,492,186
銀行及其他借款－一年內到期	14	10,222,763	11,625,399
公司債券	15	2,996,671	2,992,645
優先票據	16	3,609,816	—
		37,223,556	26,897,511
流動資產淨值			
		9,662,128	8,657,061
總資產減流動負債			
		33,479,620	31,646,846
非流動負債			
其他應付款	13	91,512	89,393
銀行及其他借款－一年後到期	14	11,784,020	12,601,665
公司債券	15	997,968	997,006
優先票據	16	650,064	1,940,948
遞延稅項負債		3,539,861	2,425,425
		17,063,425	18,054,437
資產淨值			
		16,416,195	13,592,409
資本及儲備			
股本		3,520	3,519
股份溢價及儲備		11,125,649	10,898,692
本公司所有人應佔權益		11,129,169	10,902,211
少數股東權益		5,287,026	2,690,198
權益總額			
		16,416,195	13,592,409

簡明綜合權益變動表

截至二零一八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	重估儲備 人民幣千元	指定為按 公允價值計入 其他綜合 收益之儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註i)	以權益結算的 股份支付儲備 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
於二零一七年十二月三十一日(經審核) 調整(見附註2)	3,519	306,015	133,379	194,970	—	(58,030)	39,669	—	1,087,541	9,195,148	10,902,211	2,690,198	13,592,409
	—	—	—	—	44,163	—	—	—	—	—	44,163	4,368	48,531
於二零一八年一月一日(經重列)	3,519	306,015	133,379	194,970	44,163	(58,030)	39,669	—	1,087,541	9,195,148	10,946,374	2,694,566	13,640,940
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	410,446	—	410,446	147,773	558,219
期內其他綜合開支	—	—	—	—	(14,128)	—	—	—	—	—	(14,128)	(1,397)	(15,525)
期內綜合(開支)收益總額	—	—	—	—	(14,128)	—	—	—	410,446	—	396,318	146,376	542,694
行使購股權	1	2,012	—	—	—	—	(771)	—	—	—	1,242	—	1,242
向本公司股東宣派的股息	—	(300,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	(300,000)	—	(300,000)
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(附註17)	—	—	—	—	—	85,235	—	—	—	—	85,235	2,586,084	2,671,319
於二零一八年六月三十日(未經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	30,035	27,205	38,898	—	1,087,541	9,605,594	11,129,169	5,287,026	16,416,195
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
期內溢利及綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	498,293	—	498,293	132,157	630,450
行使購股權	2	4,921	—	—	—	—	(1,795)	—	—	—	3,128	—	3,128
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21)	—	—	—	—	—	—	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

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

附註：

- i. 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視為非控股權益及關聯方注資時，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。
- 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。

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
經營活動所用現金淨額		(1,395,103)	(3,894,169)
投資活動			
	存入受限制銀行存款	(3,197)	(42,594)
	提取受限制銀行存款	3,595	6,188
	購買物業、廠房及設備及無形資產	(100,901)	(107,675)
	出售物業、廠房及設備的所得款項	351	17
	已收利息	3,712	5,202
	投資物業付款	(73,804)	(229,359)
	關聯方還款	1,715,212	—
	向關聯方墊款	(1,188,927)	—
	出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項	97	—
	投資聯營公司	(7,000)	—
	投資合營公司	(25,500)	—
	去年收購附屬公司應付代價付款	—	(599,151)
	收購附屬公司的現金流入淨額	694,238	—
17			
投資活動所得(所用)現金淨額		1,017,876	(967,372)

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
新造銀行貸款	1,702,648	5,570,000
新造其他貸款	1,212,700	1,400,000
償還銀行貸款	(4,932,529)	(3,327,430)
償還其他貸款	(1,050,000)	(90,000)
發行優先票據的所得款項	2,224,790	2,072,130
發行優先票據已付交易成本	(36,880)	(31,082)
已派付本公司股東的股息	(95,811)	(44,321)
已派付附屬公司少數股東權益的股息	(72,500)	(221,000)
已付利息	(912,569)	(518,667)
行使購股權	1,242	3,128
向關聯方還款	(7,003)	(2,335)
關聯方的墊款	1,886,005	4,010
融資活動所得現金淨額	(79,907)	4,814,433
現金及現金等價物減少淨額	(457,134)	(47,108)
期初現金及現金等價物	1,591,506	1,234,250
期末現金及現金等價物，指現金及銀行結餘	1,134,372	1,187,142

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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(通和置業有限公司)(「通和置業」)。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於中國北京市東城區崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔。

本公司及其附屬公司(「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委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告以及香港聯合交易所有限公司(「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，惟按公允價值計量的投資物業及若干金融工具除外(如適用)。

除應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)而產生的會計政策變動外，截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所遵循者相同。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用以下於二零一八年一月一日或之後的年度期間強制生效之國際會計準則委員會頒佈之以下新訂及經修訂國際財務報告準則，以備編製本集團簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及墊款代價
國際財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號(修訂本)	與國際財務報告準則第4號保險合約一併 應用國際財務報告準則第9號金融工具
國際會計準則第28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
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

新訂及經修訂國際財務報告準則已根據各自標準和修訂中的相關過渡條款應用，這些條款和修訂所導致之會計政策、報告金額及／或披露的變動如下所述。

2.1 採用國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收益對會計政策的影響及改變

本集團於本中期期間首次採用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號將取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

根據國際財務報告準則第15號，本集團確認來自以下主要來源之收益：

- 物業銷售；
- 建設及開發服務；及
- 物業管理和相關服務。

本集團已追溯採用國際財務報告準則第15號，而初始採用該準則的累計影響於初始採用日期二零一八年一月一日確認。初始採用日期的任何差額於期初保留盈利中確認，及並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將準則追溯用於於二零一八年一月一日尚未完成的合約。因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第18號及國際會計準則第11號以及相關詮釋編製，若干比較資料無法比較。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 採用國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收益對會計政策的影響及改變(續)

2.1.1 應用國際財務報告準則第15號對會計政策的主要改變

國際財務報告準則第15號引入收入確認的五個步驟：

- 第1步：確定與客戶的合約
- 第2步：確定合約內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至合約內的履約義務
- 第5步：於本集團履行履約義務時(或就此)確認收入。

根據國際財務報告準則第15號，本集團於履行履約義務時(或就此)確認收入，即與特定履約義務相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下標準之一，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 採用國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收益對會計政策的影響及改變(續)

2.1.1 應用國際財務報告準則第15號對會計政策的主要改變(續)

此外，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

合約資產指本集團已轉讓予客戶而未成為無條件的換取貨品或服務的代價的權利。合約資產根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項代表本集團的代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價(或到期代價金額)的貨品或服務的責任。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

完全達成建設及開發服務以及物業管理和相關服務履約責任的進度分別按輸入法或輸出法計量，該輸入法或輸出法根據本集團達成履約責任的付出或輸入與達成該履約責任的預期輸入總額相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 採用國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收益對會計政策的影響及改變(續)

2.1.1 應用國際財務報告準則第15號對會計政策的主要改變(續)

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務之支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

取得合約之增量成本

取得合約之增量成本指本集團為取得與客戶之合約所承擔之該等成本(未取得合約時將不會產生)。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將其(如銷售佣金)確認為資產。此確認之資產其後按與向客戶轉移該等資產有關的貨品或服務有系統地於損益內攤銷。該資產須進行減值審閱。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則應用簡易處理方法將所有增量成本費用化。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 採用國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收益對會計政策的影響及改變(續)

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述

過渡至國際財務報告準則第15號不會對本集團於二零一八年一月一日之保留盈利造成重大影響。

於二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表中確認的金額予已作出下列調整。未列示未受變更影響的項目。

	附註	先前於 二零一七年 十二月三十一日 報告之賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 根據國際財務 報告準則第 15號的賬面值 人民幣千元
流動資產					
開發中物業	(a)	23,626,222	—	72,032	23,698,254
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項	(b)	1,082,946	(63,535)	—	1,019,411
合約資產	(b)及(c)	—	1,254,674	—	1,254,674
應收客戶建築合約款項	(c)	1,191,139	(1,191,139)	—	—
流動負債					
預售物業的已收房款	(a)	3,308,339	(3,308,339)	—	—
合約負債	(a)	—	3,308,339	72,032	3,380,371

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 採用國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收益對會計政策的影響及改變(續)

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述(續)

- (a) 於二零一八年一月一日，就銷售物業合約之前納入預售物業的已收房款的來自客戶的按金人民幣3,308,339,000元重新分類至合約負債。

就出售若干包含重大融資部分的物業合約且相關物業的付款及轉讓期間超過一年，累計至二零一八年一月一日的融資成本人民幣72,032,000元於合約負債項下累計，所使用的相應費用納入開發中物業項下。

- (b) 於初始應用日期，自銷售若干物業合約產生的未開賬單收入人民幣63,535,000元以達成合約中規定的具體條件為條件，因此有關結餘自應收賬款重新分類至合約資產。

- (c) 就之前根據國際會計準則第11號處理的建築合約，本集團於初步應用國際財務報告準則第15號後繼續採用輸入法計量完全達成履約責任的進度。應收客戶合約工程款項人民幣1,191,139,000元重新分類至合約資產。

下表概述應用國際財務報告準則第15號對本集團於二零一八年六月三十日簡明綜合財務狀況表及其簡明綜合損益及其他綜合收益表於當前中期期間各條受影響項目的影響。未列示未受變更影響的項目。

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 採用國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收益對會計政策的影響及改變(續)

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述(續)

對簡明綜合財務狀況表的影響

	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用國際 財務報告準則 第15號之金額 人民幣千元
流動資產			
開發中待售物業	33,501,323	(86,931)	33,414,392
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	2,164,790	64,318	2,229,108
合約資產	1,322,423	(1,322,423)	—
應收客戶建築合約款項	—	1,258,105	1,258,105
流動負債			
預售物業的已收房款	—	7,498,723	7,498,723
合約負債	7,585,654	(7,585,654)	—

對簡明綜合損益及其他綜合收益表的影響

	附註	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用國際 財務報告準則 第15號之金額 人民幣千元
收入				
物業銷售	(a)	1,955,755	(21,414)	1,934,341
銷售及服務成本	(a)	(1,474,428)	21,414	(1,453,014)

附註：

- (a) 有關款項為就出售若干包含重大融資部分的物業合約的利息開支人民幣21,414,000元，該款項用於持作待售物業及於本期間出售的相關物業。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動

於本期間，本集團已採用國際財務報告準則第9號金融工具及對其他國際財務報告準則之有關相應修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產及其他項目(如合約資產、租賃應收款項及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文採用國際財務報告準則第9號，即是將分類及計量規定(包括減值)追溯應用於二零一八年一月一日(初始採用日期)尚未取消確認的工具，而並無將該等規定應用於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留盈利及其他權益部分中確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料可能不具有可比性，因為比較資料是根據國際會計準則第39號金融工具：確認與計量編製。

2.2.1 應用國際財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動

金融資產分類及計量

與客戶簽訂合約產生的應收賬款初始根據國際財務報告準則第15號計量。

屬國際財務報告準則第9號範圍的所有已確認金融資產其後按攤餘成本或公允價值計量，包括根據國際會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股權投資。

滿足以下條件其後按攤餘成本計量的債務工具：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用國際財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)

金融資產分類及計量(續)

所有其他金融資產隨後以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)，惟倘非交易用途權益投資亦非於國際財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併中收購方所確認的或然代價，於金融資產首次應用／首次確認日期，本集團可不可撤銷地選擇在其他綜合收益(「其他綜合收益」)中呈列權益投資公允價值的其後變動。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地將符合攤餘成本標準的債項投資指定為以公允價值計量且其變動計入損益計量。

指定為按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具

於初始採用／初始確認日期，本集團可作出不可撤銷選擇(按每一個別工具基準)，指定於權益工具中的投資為按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。

按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資乃按公允價值加上交易成本作初始計量，其後該權益工具投資會按公允價值計量，公允價值變動所產生的收益及虧損於其他綜合收益中確認及於按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備內累計；且無須接受減值評估。累計收益或虧損將不會於出售權益投資後重新分類為損益，並會轉移至保留盈利。

當本集團根據國際財務報告準則第9號確立收取股息之權利時，除非能清晰顯示股息是用作填補一部分投資成本，否則從投資該等權益工具中獲取的股息會於損益中確認。股息計入損益中的「其他收益」一項。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用國際財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)

金融資產分類及計量(續)

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

不符合按攤餘成本或按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益或指定為按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益條件計量的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益計量。

於各報告期末，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值計量，所產生的公允價值收益或虧損在損益中確認。在損益中確認的收益或虧損淨額包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

本公司董事(「董事」)於二零一八年一月一日已根據當日的事實及情況審閱及評估本集團的金融資產。本集團的金融資產之分類及計量變動及其影響詳述於附註2.2.2。

預期信貸虧損模式下的減值

本集團就按攤餘成本計量且根據國際財務報告準則第9號須予減值的金融資產、合約資產、租賃應收款項及財務擔保合約的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就應收賬款及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具有重大結餘的債務人進行個別評估及／或使用合適分組的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用國際財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為金融工具減值評估進行初始確認之日。於評估財務擔保合約信貸風險是否有顯著上升時，本集團會考慮指定債務人違反合約風險的變動。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用國際財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於過往數據按前瞻性資料作調整。

預期信貸虧損通常按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按首次確認釐定的實際利率折現)之間的差額估算。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照國際會計準則第17號租賃計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款，故預計損失為償還持有人所產生信貸損失的預計款項減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額的現值。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤餘成本計算。

除財務擔保合約外，本集團透過調整所有項目的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟透過虧損撥備賬確認相應調整的應收賬款及其他應收款以及合約資產除外。

就財務擔保合約而言，按根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；與初步確認金額減去(如適用)按擔保期間確認的累計收入金額之較高者確認虧損撥備。

於二零一八年一月一日，董事根據國際財務報告準則第9號規定，在避免不當成本或努力前提下，使用合理且可靠資料審閱並評估本集團現有金融資產、合約資產、租賃應收款項及財務擔保合約是否出現減值。評估結果及其影響詳述於附註2.2.2。

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

2.2.2 初步採用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

下表顯示金融資產及其他項目於初步採用日期(二零一八年一月一日)根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號按預期信貸虧損進行的分類及計量(包括減值)。

附註	可供 出售投資 人民幣千元	按公允價值 計量且其 變動計入 損益的 金融資產 人民幣千元	按公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益的 權益工具 人民幣千元	應收賬項 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	應收		按公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益儲備 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元
						客戶建築 合約款項 人民幣千元	遞延 稅項負債 人民幣千元		
於二零一七年 十二月三十一日 的期末結餘	165,192	97	—	480,394	—	1,191,139	2,425,425	—	2,690,198
初步應用國際財務報告 準則第15號之影響	—	—	—	(63,535)	1,254,674	(1,191,139)	—	—	—
初步應用國際財務報告 準則第9號之影響： 重新分類自可供出售	(a) (165,192)	—	165,192	—	—	—	—	—	—
重新計量由成本減 減值至公允價值	(a) —	—	64,708	—	—	—	16,177	44,163	4,368
於二零一八年 一月一日的期初結餘	—	97	229,900	416,859	1,254,674	—	2,441,602	44,163	2,694,566

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的會計政策影響及變動(續)

2.2.2 初步採用國際財務報告準則第9號產生的影響概要(續)

附註：

(a) 可供出售投資

由可供出售權益投資至按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益

本集團就其所有之前分類為可供出售的權益投資之公允價值變動選擇按其他綜合收益呈列，其中人民幣165,192,000元與之前根據國際會計準則第39號按成本減減值計量的非上市權益投資有關。該等投資並非持作交易，預期亦不會於可見將來出售。於初步應用國際財務報告準則第9號日期，與之前根據國際會計準則第39號按成本減減值計量的非上市權益投資有關的人民幣165,192,000元由可供出售投資重新分類為按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具。與之前按成本減減值計量的非上市權益投資有關的公允價值收益人民幣64,708,000元於二零一八年一月一日調整至按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具及按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備，且相關遞延稅項負債人民幣16,177,000元於二零一八年一月一日調整至按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備。

(b) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，其就應收賬款及合約資產採用全期預期信貸虧損計算。為計量預期信貸虧損，合約資產及應收賬款已按所分佔信貸風險特徵分組。合約資產與同類合約的應收賬款具備眾多相似風險特徵。因此，本集團認為，應收賬款的預期虧損率與合約資產的虧損率合理相若。

按攤餘成本列賬的其他金融資產虧損撥備主要包括其他應收款項、保證金、應收關聯方款項、受限制銀行存款及銀行結餘，按十二個月的預期信貸虧損基準計量，且自首次確認後信貸風險概無重大增長。

於二零一八年一月一日，於同日應用預期虧損法後概無確認重大額外信貸虧損撥備。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.3 應用國際會計準則第40號轉讓投資物業之修訂的會計政策之影響及變動

該修訂澄清，轉讓至投資物業或由投資物業轉讓時需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生使用變更。該修訂進一步澄清，除國際會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業也有可能會改變使用情況(即使用變動不限於已竣工物業)。

於首次應用日期，本集團根據該日已存在的狀況評估若干物業的分類，對於二零一八年一月一日之分類並無影響。

除上文所述者外，於本中期期間應用國際財務報告準則之其他新訂及修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或所載披露並無重大影響。

2.4 因採用所有新準則而產生對期初簡明綜合財務狀況表之影響

由於上述本集團會計政策之變動，期初之簡明綜合財務狀況表須作重列。下表呈列就每個個別項目確認之調整。

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.4 因採用所有新準則而產生對期初簡明綜合財務狀況表之影響(續)

	於 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	於 二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
可供出售投資	165,192	—	(165,192)	—
按公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的權益工具	—	—	229,900	229,900
其他無調整項	22,824,593	—	—	22,824,593
	22,989,785	—	64,708	23,054,493
流動資產				
開發中待售物業	23,626,222	72,032	—	23,698,254
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項	1,082,946	(63,535)	—	1,019,411
合約資產	—	1,254,674	—	1,254,674
應收客戶建築合約款項	1,191,139	(1,191,139)	—	—
	35,554,572	72,032	—	35,626,604
流動負債				
預售物業的已收房款	3,308,339	(3,308,339)	—	—
合約負債	—	3,380,371	—	3,380,371
其他無調整項	23,589,172	—	—	23,589,172
	26,897,511	72,032	—	26,969,543

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.4 因採用所有新準則而產生對期初簡明綜合財務狀況表之影響(續)

	於 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	於 二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
流動資產淨值	8,657,061	—	—	8,657,061
總資產減流動負債	31,646,846	—	64,708	31,711,554
非流動負債				
遞延稅項負債	2,425,425	—	16,177	2,441,602
其他無調整項	15,629,012	—	—	15,629,012
	18,054,437	—	16,177	18,070,614
資產淨值	13,592,409	—	48,531	13,640,940
資本及儲備				
股本	3,519	—	—	3,519
儲備	10,898,692	—	44,163	10,942,855
本公司所有人應佔權益	10,902,211	—	44,163	10,946,374
少數股東權益	2,690,198	—	4,368	2,694,566
權益總額	13,592,409	—	48,531	13,640,940

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、土地基礎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：此分部從物業管理及相關服務賺取收益。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、投資物業公允價值變動、融資費用、應佔合營企業虧損及未分配行政開支（包括審計師薪酬和董事薪金）的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

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。

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 收入及分部資料

(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)
截至二零一八年六月三十日止六個月					
來自外部客戶的收入	1,955,755	64,977	207,085	10,571	2,238,388
分部收入	1,955,755	64,977	207,085	10,571	2,238,388
分部溢利	336,818	1,199	157,255	6,906	502,178
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
分部收入	2,004,155	34,893	140,435	2,407	2,181,890
分部溢利(虧損)	619,934	539	108,071	(421)	728,123

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

(b) 客戶合約分拆收入

	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)
截至二零一八年六月三十日止六個月					
地區市場					
中國大陸	1,955,755	64,977	—	10,571	2,031,303
收入確認的時間					
某一時間點	1,955,755	—	—	—	1,955,755
一段時間內	—	64,977	—	10,571	75,548
總計	1,955,755	64,977	—	10,571	2,031,303

下文載列客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬。

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	一級 土地建設 及開發服務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 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)
截至二零一八年六月三十日止六個月					
分部資料所披露的收入					
外部客戶	1,955,755	64,977	207,085	10,571	2,238,388
減：租金收入	—	—	(207,085)	—	(207,085)
客戶合約收入	1,955,755	64,977	—	10,571	2,031,303

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

(c) 分部收入與損益額對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	2,238,388	2,181,890
溢利		
分部溢利	502,178	728,123
其他收益及虧損	(28,532)	40,765
其他收益	74,943	10,226
投資物業公允價值變動	539,592	434,438
未分配行政開支	(31,716)	(14,458)
其他開支	(29,675)	(21,348)
應佔聯營公司虧損	(6,029)	—
應佔合營公司虧損	(1,039)	—
融資費用	(108,826)	(79,963)
綜合除稅前溢利	910,896	1,097,783

截至二零一八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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	570,032	477,674
其他貸款利息	212,576	37,336
公司債券利息	141,235	141,069
優先票據利息	143,393	43,411
合約負債的估算利息	108,345	—
總計	1,175,581	699,490
減：開發中物業項下的資本化金額	(1,066,755)	(619,527)
	108,826	79,963

資本化利息是因專為建造合資格資產而取得借款(按年利率4.75%至9.60%計息(截至二零一七年六月三十日止六個月：4.9%至9.8%))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6.97%(截至二零一七年六月三十日止六個月：6.4%)計算。

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅額		
中國企業所得稅	130,423	215,555
上年度撥備不足	242	—
土地增值稅(「土地增值稅」)	108,080	229,560
	238,745	445,115
遞延稅項	113,932	22,218
所得稅開支	352,677	467,333

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)。

截至二零一八年六月三十日止六個月

6. 期內溢利

期內溢利乃經扣除(計入)下列項目後釐定：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬		
— 薪金及其他福利	5,590	5,655
— 退休福利供款	68	64
— 以權益結算的股份付款	—	363
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	137,024	135,045
— 退休福利供款	11,960	11,993
— 以權益結算的股份付款	—	4,644
員工成本總額	154,642	157,764
減：開發中物業的資本化金額	(75,350)	(73,883)
	79,292	83,881
確認為開支的已售物業成本	1,394,625	1,137,035
出售物業、廠房及設備的虧損	2	1
匯兌虧損(收益)淨額(列入「其他收益及虧損」)	152,779	(40,766)
利息收入	(71,392)	(5,202)
物業、廠房及設備折舊	35,731	14,772
攤銷無形資產(列入「其他非流動資產」)	1,264	692
撥回預付租賃款項	3,018	3,018
經營租賃租金	1,134	1,085
投資物業的租金收入	(207,085)	(140,435)
減：直接經營開支	23,145	32,364
	(183,940)	(108,071)

截至二零一八年六月三十日止六個月

7. 每股盈利

本公司所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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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：本公司所有人應佔期內溢利	410,446	498,293

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千股	二零一七年 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	4,444,154	4,426,788
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	21,164	24,773
股份獎勵	—	11,145
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,465,318	4,462,706

計算截至二零一七年六月三十日止六個月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，已宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股8.07港仙(截至二零一七年六月三十日止六個月：就截至二零一六年十二月三十一日止年度6.04港仙)，共計358,578,000港元(相當於約人民幣300,000,000元)(截至二零一七年六月三十日止六個月：267,994,000港元，相當於約人民幣240,000,000元)。

於本中期期間，117,550,000港元(相當於約人民幣95,811,000元)(截至二零一七年六月三十日止六個月：50,835,000港元，相當於約人民幣44,321,000元)的部分股息已支付。

截至二零一八年六月三十日止六個月

9. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於二零一七年一月一日(經審核)	9,844,500	6,830,000	16,674,500
添置	122,249	792,708	914,957
重新分類	5,329,818	(5,329,818)	—
計入損益的公允價值增加淨額	887,633	68,110	955,743
轉撥至物業、廠房及設備	(597,931)	—	(597,931)
轉撥自物業、廠房及設備	361,000	—	361,000
於二零一七年十二月三十一日(經審核)	15,947,269	2,361,000	18,308,269
轉撥至物業、廠房及設備	(240,206)	—	(240,206)
添置	—	122,603	122,603
轉撥自持作出售物業	53,892	—	53,892
投資物業公允價值變動	482,195	57,397	539,592
於二零一八年六月三十日(未經審核)	16,243,150	2,541,000	18,784,150

所有投資物業均位於中國。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)於二零一八年六月三十日及二零一七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關發計劃竣工)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。

截至二零一八年六月三十日止六個月

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一八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90,687,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣61,651,000元)。

於二零一八年六月三十日，投資物業人民幣240,206,000元已於開始自用相關物業時轉至物業、廠房及設備。

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。

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，扣除撥備	517,659	480,394
預付承包商及供應商往來款	595,798	274,537
來自獨立第三方的其他應收款(附註)	304,299	17,261
其他應收款及預付款項	442,035	183,746
預付租賃款項－即期部分	6,035	6,035
保證金	298,964	120,973
	2,164,790	1,082,946

附註：於二零一八年六月三十日，來自獨立第三方其他應收款項包括向獨立第三方提供的無擔保墊款人民幣287,038,000元，該款項按年利率介乎10.2%至11.0%計息，並按要求償還。有關墊款已於二零一八年八月悉數結清。

除上文所披露者外，來自獨立第三方的餘下其他應收款項為非貿易性質、無擔保、免息及按要求償還。

截至二零一八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)

以下為基於收入確認日期呈列按賬齡劃分的應收賬款分析：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	224,592	281,666
61至180天	65,693	66,121
181天至365天	170,857	59,737
一至兩年	52,484	21,715
超過兩年	4,033	51,155
	517,659	480,394

應收賬款於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的金額分別約人民幣64,360,000元及人民幣59,743,000元，均為逾期，惟並無減值。除租金保證金外，本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。

12. 合約資產

	截至 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
建築及開發業務	1,258,105
物業銷售	64,318
	1,322,423

合約資產主要與本集團就已完成工作獲取代價的權利有關，惟代價尚未入賬，乃由於該等權利取決於報告日期在建築及開發服務以及物業銷售合約中規定的指定條件的滿足情況。於權利成為無條件後，合約資產轉撥至應收賬款。

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 應付賬款及其他應付款

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	4,210,719	4,099,193
已收保證金	1,984,825	431,967
預收租金	89,288	49,361
股息	82,500	15,000
應付酬金	25,770	56,076
應付營業及其他稅項	355,951	386,111
其他應付款及應計款項	926,326	637,398
	7,675,379	5,675,106
就呈報目的分析為：		
非流動(附註(a))	91,512	89,393
流動	7,583,867	5,585,713
	7,675,379	5,675,106

附註：

- (a) 根據有關租用協議，於二零一八年六月三十日約人民幣91,512,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣89,393,000元)的租金保證金將從報告期末起計十二個月後可退還，因此被分類為非流動負債。

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

以下為基於發票日期呈列按賬齡劃分的應付賬款分析：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	1,371,158	2,196,999
61至365天	1,736,594	458,745
一至兩年	363,879	975,541
超過兩年	739,088	467,908
	4,210,719	4,099,193

截至二零一八年六月三十日止六個月

14. 銀行及其他借款

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有抵押	18,074,083	19,517,064
其他貸款，有抵押	3,932,700	4,710,000
	22,006,783	24,227,064
減：流動負債項下一年內到期款項	(10,222,763)	(11,625,399)
一年後到期款項	11,784,020	12,601,665

於二零一八年六月三十日和二零一七年十二月三十一日，就賬面值總額約為人民幣100,000,000元之銀行貸款，本集團違反銀行貸款之若干契諾，主要與債務權益比率有關。於發現違反時，董事已通知貸款人並與相關銀行家開始重新磋商貸款條款。於二零一八年六月三十日，該等磋商尚未得出結果。因此，貸款為按要求償還及已分類為流動負債。截至該等簡明綜合財務報表獲准刊發日期，磋商仍在進行中。考慮到本集團的財務狀況，董事有信心該等磋商最終能圓滿達成，並認為有關銀行貸款將按照貸款協議所載的規定償還期限予以償還。

於二零一八年六月三十日，賬面值為人民幣8,576,983,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,399,086,000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2.76%至7.13%(二零一七年十二月三十一日：2.58%至6.5%)。餘下借款為固定利率借款，於二零一八年六月三十日的年利率介乎4.75%至12.00%(二零一七年十二月三十一日：5.9%至8.75%)。

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應付利息於二零一八年六月三十日的賬面值分別為人民幣22,006,783,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣24,227,064,000元)及人民幣34,076,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣48,915,000元)及均概約為其公允價值。

截至二零一八年六月三十日止六個月

15. 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，本公司全資附屬公司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。

根據二零一五年公司債券的條款及條件，花園集團有權透過分別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%。

於二零一八年六月三十日，二零一五年公司債券賬面值約為人民幣2,996,671,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,992,645,000元)，而相關利息約為人民幣131,193,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,246,000元)。

二零一五年公司債券可由債券持有人選擇於二零一八年贖回並於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日分類為流動負債。

(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。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二零一六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%。

二零一六年公司債券的賬面值及相關利息於二零一八年六月三十日分別為人民幣997,968,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣997,006,000元)及人民幣39,786,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣13,156,000元)。二零一六年公司債券已於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日分類為非流動負債。

16. 優先票據

(a) 二零一七年優先票據

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（「美元」）（「二零一七年優先票據」）。二零一七年優先票據以每年7.00%計息，並須於三月二十一日及九月二十一日支付半年利息，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聯交所上市。

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（「提早贖回權」）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）應計的二零一七年優先票據利息（如有）。(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。(3) 於二零二零年三月二十一日之前任何時間及不時，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。

董事認為提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一八年六月三十日並不重大。

截至二零一八年六月三十日止六個月

16. 優先票據(續)

(a) 二零一七年優先票據(續)

於二零一八年六月三十日，二零一七年優先票據的賬面值為人民幣1,973,682,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,940,948,000元)，而相關應付利息為人民幣38,767,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣37,660,000元)。根據市場報價，二零一七年優先票據於二零一八年六月三十日之公允價值約為人民幣1,719,489,000元，並列入公允價值層級第一級。

二零一七年優先票據可由債券持有人選擇於二零一九年三月二十一日贖回並於二零一八年六月三十日分類為流動負債。

(b) 二零一八年第一批優先票據

於二零一八年三月二日，本公司按面值發行總面值為250,000,000美元之優先票據(「二零一八年第一批優先票據」)。二零一八年第一批優先票據以每年10.20%計息，並須於二零一八年九月二日及二零一九年三月一日支付半年利息，將於二零一九年三月一日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約11.94%。二零一八年第一批優先票據乃於聯交所上市。

二零一八年第一批優先票據可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零一九年三月一日前任何時間，本公司可選擇全部而不可部分贖回二零一八年第一批優先票據，贖回價格相當於二零一八年第一批優先票據本金額100%加上截至贖回日期的適用溢價及截至該日(但不包括該日)的應計利息(如有)。本公司將發出不少於30日的任何贖回通知。
- (2) 於二零一九年三月一日之前任何時間及不時，本公司可按所贖回二零一八年第一批優先票據的本金額的110.2%加上截至贖回日期(但不包括該日)的應計利息(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，贖回二零一八年第一批優先票據本金總額的最多35%；惟於贖回後於原始發行日期原始發行的二零一八年第一批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。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一八年六月三十日並不重大。

於二零一八年六月三十日，二零一八年第一批優先票據的賬面值為人民幣1,636,134,000元，而相關應付利息為人民幣55,477,000元。根據市場報價，二零一八年第一批優先票據於二零一八年六月三十日之公允價值約為人民幣1,554,901,000元，並列入公允價值層級第一級。

16. 優先票據(續)

(c) 二零一八年第二批優先票據

於二零一八年六月七日，本公司按面值發行總面值為100,000,000美元之優先票據(「二零一八年第二批優先票據」)。二零一八年第二批優先票據以每年10.00%計息，並須於每年的十二月七日及六月七日支付半年利息，將於二零二零年六月七日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約11.03%。二零一八年第二批優先票據乃於聯交所上市。

二零一八年第二批優先票據可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零二零年六月七日前任何時間，本公司可選擇全部而不可部分贖回二零一八年第二批優先票據，贖回價格相當於二零一八年第二批優先票據本金額100%加上截至贖回日期的適用溢價及截至該日(但不包括該日)的應計利息(如有)。
- (2) 於二零二零年六月七日之前任何時間及不時，本公司可按所贖回二零一八年第二批優先票據的本金額的110.0%加上截至贖回日期(但不包括該日)的應計利息(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，贖回二零一八年第二批優先票據本金總額的最多35%；惟於贖回後於原始發行日期原始發行的二零一八年第二批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。

本公司將發出不少於30日的任何贖回通知。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一八年六月三十日並不重大。

於二零一八年六月三十日，二零一八年第二批優先票據的賬面值為人民幣650,064,000元，而相關應付利息為人民幣4,158,000元。根據市場報價，二零一八年第二批優先票據於二零一八年六月三十日之公允價值約為人民幣827,330,000元，並列入公允價值層級第一級。

17. 收購附屬公司(續)

於二零一七年八月三十一日，花園集團、鶴山市騰悅房地產開發有限公司(「鶴山騰悅」，本公司執行董事及控股股東張章筭先生的胞弟張章僑間接控制之公司)、強旺國際有限公司(「強旺國際」)、江門映暉灣房地產有限公司(「江門映暉灣」，由張章僑先生最終控制)的原股東及江門映暉灣訂立了股權收購及合作協議，據此花園集團將以人民幣34,340,000元從鶴山騰悅收購江門映暉灣10%的股權，並就江門映暉灣項目進行合作。

於二零一七年八月三十一日，花園集團與張章僑先生最終控制的廣東宏泰國通、廣東國廈、天津天富融盛、三亞景恒、邯鄲國夏及重慶國廈(定義見下表)的各自股東簽署了增資入股及合作協議，以向該等實體增資，總代價為人民幣233,920,000元以獲取各實體的10%的股權。

由於本集團有權於各實體的董事會中委任一名董事並對該等實體具有重大影響力，故該等公司已於二零一七年十二月三十一日入賬為本集團之聯營公司。

於二零一八年四月二十七日，本集團決定以下文所載代價增加於該等實體之持股並與以下實體(連同其各自股東)訂立增資協議。待注資協議及各實體的章程細則修訂本簽署後，該等實體入賬為本公司之非全資附屬公司。該等收購乃使用收購法進行入賬。

截至二零一八年六月三十日止六個月

17. 收購附屬公司(續)

附屬公司名稱	注資 人民幣千元	本集團持有權益百分比	
		於二零一七年 十二月三十一日	於二零一八年 六月三十日
江門映暉灣	170,169	10%	52%
廣東宏泰國通地產有限公司(「廣東宏泰國通」)	366,980	10%	35%*
廣東國慶地產有限公司(「廣東國慶」)	46,770	10%	68%
天津天富融盛房地產開發有限公司(「天津天富融盛」)	171,060	10%	35%*
三亞景恒置業有限公司(「三亞景恒」)	253,820	10%	35%*
邯鄲市國夏房地產開發有限公司(「邯鄲國夏」)	87,220	10%	35%*
重慶國慶房地產開發有限公司(「重慶國慶」)	72,580	10%	51%
	1,168,599		

- * 待注資協議完成後，本集團持有廣東宏泰國通、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏的35%權益。本集團有委任該等實體董事會三名董事中的兩名的合約權利。該等實體的董事會決議案由大多數投票通過。由於本集團控制該等實體董事會的組成，故董事認為，本集團擁有該等實體的控制權。

截至二零一八年六月三十日止六個月

17. 收購附屬公司(續)

於收購日期的已收購資產及已確認負債(按暫時基準釐定)如下：

	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	
物業、廠房及設備	8,918
其他非流動資產	668
流動資產	
開發中待售物業	8,553,279
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	2,316,934
增值稅及可收回稅項	221,934
現金及銀行結餘	694,238
流動負債	
應付賬款及其他應付款	(3,133,581)
合約負債	(3,804,515)
應付稅項	(466)
銀行及其他借款－一年內到期	(200,000)
非流動負債	
銀行及其他借款－一年後到期	(646,900)
遞延稅項負債	(959,790)
已收購資產淨值的公允價值	<u>3,050,719</u>

議價購買收益(按暫時基準釐定)

	人民幣千元 (未經審核)
10% 股權的公允價值	379,400
加：少數股東權益	2,586,084
減：已收購資產淨值	<u>(3,050,719)</u>
	<u>(85,235)</u>

溢價購買產生的收益人民幣85,235,000元確認為視作來自關聯方的出資。

17. 收購附屬公司(續)

少數股東權益

於收購日期確認的附屬公司中的少數股東權益乃經參考已收購資產淨值所佔比例計量。

收購產生的現金流入淨額：

	人民幣千元 (未經審核)
已收購的現金及銀行結餘	<u>694,238</u>

18. 資產抵押

已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及其他貸款融資的擔保：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	17,482,594	16,769,654
物業、廠房及設備	837,376	617,349
預付租賃款項	283,649	286,638
開發中待售物業	15,523,302	14,215,345
持作銷售物業	1,083,468	1,203,340
受限制銀行存款	224,995	224,995
	<u>35,435,384</u>	<u>33,317,321</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月

18. 資產抵押(續)

已抵押以下公司的權益，作為本集團獲授的若干銀行及其他貸款融資的擔保：

	於二零一八年 六月三十日 % (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 % (經審核)
佛山市國瑞南方地產開發有限公司 (「佛山國瑞南方」)	100	100
國瑞興業(北京)投資有限公司 (「國瑞投資」)	100	100
北京文華盛達房地產開發有限公司 (「北京文華盛達」)	100	100
佛山市國華置業有限公司 (「佛山國華」)	100	100
汕頭市國瑞房地產開發有限公司 (「汕頭國瑞」)	100	100
啟東禦江灣投資管理有限公司 (「啟東禦江灣」)	90	90
汕頭市國瑞醫院有限公司 (「國瑞醫院」)	100	100
廊坊國瑞房地產開發有限公司 (「廊坊國瑞」)	100	100
蘇州國瑞地產有限公司 (「蘇州國瑞」)	100	100
北京國瑞德恒房地產開發有限公司 (「北京德恒」)	100	100
深圳萬基藥業有限公司 (「深圳萬基」)	75	75
海南駿和實業有限公司 (「海南駿和」)	51	51

除上述所披露者外，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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。本集團亦抵押其於北京瑞茂置業有限公司(「瑞茂置業」)之股權，以擔保就來自中國民生信託有限公司(「民生信託」)注資的協定固定回報。

截至二零一八年六月三十日止六個月

19. 承擔

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團擁有以下承擔：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 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	342,858	258,097
– 建造自用物業	845,837	337,764
– 有關投資一間附屬公司的支出	—	520,238
– 股權購買代價	20,000	—
– 投資合營公司	1,173,000	—
	2,381,695	1,116,099

除上述的資本承擔外，於二零一八年六月三十日，本集團就開發中待售物業的已訂約支出為人民幣6,861,935,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,557,378,000元)，此開支尚未於簡明綜合財務報表中作出撥備。

截至二零一八年六月三十日止六個月

20. 或然負債

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團就以下人士動用的貸款融資提供的擔保		
— 個別置業者	7,909,160	7,607,905
— 公司置業者	—	54,640
	7,909,160	7,662,545

附註：

於二零一八年六月三十日，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。

考慮到已收保證金，董事認為，由於拖欠率低及抵押品價值，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18。

根據協議，北京國瑞恆祥置業有限公司(「國瑞恆祥」)就民生信託向瑞茂置業出資協定的固定回報向民生信託提供擔保。有關詳情披露於附註18。

21. 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。於二零一七年七月七日，已向僱員歸屬所有股份。

本集團就獎勵股份於截至二零一七年六月三十日止六個月確認開支人民幣2,735,000元(二零一八年：無)。

下表披露上一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

(b) 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

截至二零一八年六月三十日止六個月

21. 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：

	於二零一八年 一月一日 尚未行使	期內已行使	期內已作廢	於二零一八年 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	43,813,814	(1,071,000)	(150,010)	42,592,804
	54,313,814	(1,071,000)	(150,010)	53,092,804
期末可行使				53,092,804
加權平均行使價(港元)	1.428	1.428	—	1.428
	於二零一七年 一月一日 尚未行使	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

附註：根據首次公開發售前購股權授出的購股權於截至二零一八年六月三十日止六個月由於僱員未能於離職後六個月內行使已歸屬購股權而作廢。

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2.22港元。

21. 以股份為基礎支付的交易(續)

(b) 購股權計劃(續)

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：

	首次公開 發售前購股權
授出日期	二零一四年六月十六日
於授出日期的股價	2.38 港元
購股權的行使價	1.428 港元
預期波幅	42.10%
預期年期	7 年
無風險利率	1.32%
預算股息收益率	4.88%
公允價值	人民幣 0.720 元

預期波幅乃使用同類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。

本集團就本公司所授出的購股權於截至二零一七年六月三十日止六個月確認人民幣 2,272,000 元(二零一八年：無)。

截至二零一八年六月三十日止六個月

22. 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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	344,328	332,710
第二年至第五年(包括首尾兩年)	643,034	550,211
五年後	175,158	208,410
	1,162,520	1,091,331

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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	980	1,750
第二年至第五年(包括首尾兩年)	732	340
第五年後	326	210
	2,038	2,300

23. 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	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
張瑾女士	執行董事及張章筭先生之女兒
張章僑先生	張章筭先生之胞弟
北京國瑞興業商業管理有限公司 (「國瑞商業管理」)	由張章筭先生的女兒張瑾女士控制
汕頭市金明五金材料有限公司(「金明五金」)	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
沈陽國瑞興達企業管理有限公司(「沈陽興達」)	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
通和租賃股份有限公司(「通和租賃」)	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
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

23. 關聯方結餘及交易(續)

(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：(續)

關聯方名稱	關係
北京國瑞物業服務有限公司(「國瑞服務」)	由張章筭先生控制
通和置業	由張章筭先生控制的母公司及最終控股公司
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
鶴山騰悅	由張章筭先生的胞弟張章僑先生控制
廣東宏泰國通	於二零一七年十二月三十一日為聯營公司(附註17)
廣東國廈	於二零一七年十二月三十一日為聯營公司(附註17)
天津天富融盛	於二零一七年十二月三十一日為聯營公司(附註17)
三亞景恒	於二零一七年十二月三十一日為聯營公司(附註17)
邯鄲國廈	於二零一七年十二月三十一日為聯營公司(附註17)
重慶國廈	於二零一七年十二月三十一日為聯營公司(附註17)
北京銳達置業有限公司(「銳達置業」)	聯營公司
北京茂瑞置業有限公司(「茂瑞置業」)	合營公司
瑞茂置業	合營公司
汕頭國廈	由張章筭先生的胞弟張章僑先生控制
深圳國瑞醫療產業發展有限公司 (「深圳國瑞醫療」)	由張章筭先生的女兒張瑾女士控制
深圳國科盛機器人科技有限公司 (「深圳國科盛機器人」)	由張章筭先生的女兒張瑾女士控制

截至二零一八年六月三十日止六個月

23. 關聯方結餘及交易(續)

- (b) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質(附註)：		
國瑞商業管理	2,077	—
佛山銀和	18,355	16,792
國瑞服務	3,062	3,823
沈陽興達	—	662
	23,494	21,277
非貿易性質：		
通和置業	140	140
深圳國瑞興業	5,000	5,000
茂瑞置業	629,995	827,914
銳達置業	864,006	2,073,866
汕頭國廈	659,866	—
瑞茂置業	285,706	—
深圳國瑞醫療	3,400	—
深圳國科盛機器人	200	—
	2,448,313	2,906,920
總計	2,471,807	2,928,197

附註：結餘屬貿易性質、無抵押、免息及賬齡為一年內。

截至二零一八年六月三十日止六個月

23. 關聯方結餘及交易(續)

(c) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質(附註i)：		
國瑞興業商業管理	521	2,417
沈陽興達	333	—
國瑞服務	11,833	9,847
	12,687	12,264
非貿易性質：		
金明五金	182	181
通和置業(附註ii)	1,512,083	605,521
汕頭國廈	1,174,505	—
龍湖花木	29,500	—
張章笋先生	16,859	—
汕頭花園賓館	—	3
銳達置業	—	7,000
廣東宏泰國通	—	67,020
廣東國廈	—	11,370
天津天富融盛	—	44,890
三亞景恒	—	67,130
邯鄲國夏	—	31,430
重慶國廈	—	12,080
鶴山騰悅	—	34,340
	2,733,129	880,965
總計	2,745,816	893,229

附註：

- (i) 結餘屬貿易性質、無抵押、免息及賬齡為一年內。
- (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。

截至二零一八年六月三十日止六個月

23. 關聯方結餘及交易(續)

(d) 於截至二零一八年及二零一七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	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
國瑞興業商業管理	物業管理服務費	2,773	—
佛山銀和	物業管理服務費	1,563	7,642
沈陽興達	物業管理服務費	1,249	—
國瑞服務	物業管理服務費	1,326	—

(e) 就向本集團授出的若干銀行貸款及其他貸款，張章筍先生及阮文娟女士無償提供擔保。於二零一八年六月三十日，由張章筍先生及阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他貸款達人民幣9,426,200,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣12,221,178,000元)。

張章僑先生及其配偶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。於二零一八年六月三十日，本集團由張章僑先生及其配偶擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣479,100,000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。於二零一八年六月三十日，本集團由龍湖花木擔保的銀行貸款及其他貸款為人民幣385,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣134,000,000元)。

誠如附註18所詳述，張章筍先生已就倘國瑞恒祥未能向民生信託提供擔保而向民生信託提供擔保。於二零一八年六月三十日，張章筍先生所提供的擔保金額約為人民幣1,173,000,000元。

截至二零一八年六月三十日止六個月

23. 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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	11,860	12,667
退休福利供款	261	238
以權益結算的股份付款	—	2,893
	12,121	15,798



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司