



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司



中期報告
Interim Report
2019

(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")

香港聯合交易所股份代號 Stock Code : 2329

目錄

CONTENTS

1	公司資料
2	財務摘要
3	主席報告
7	管理層討論及分析
23	權益披露
25	企業管治常規及其他資料
30	簡明綜合財務報表的審閱報告
31	簡明綜合損益及其他綜合收益表
33	簡明綜合財務狀況表
35	簡明綜合權益變動表
36	簡明綜合現金流量表
38	簡明綜合財務報表附註
75	Corporate Information
76	Financial Highlights
77	Chairman's Statement
81	Management Discussion and Analysis
97	Disclosure of Interests
99	Corporate Governance Practices and Other Information
104	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements
105	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
107	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
109	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
110	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
112	Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements

公司資料

董事

執行董事

張章筭先生(主席)
林耀泉先生
阮文娟女士
張瑾女士
董雪兒女士
李斌先生

獨立非執行董事

羅振邦先生
賴思明先生
陳靜茹女士

聯席公司秘書

鄭瑾女士(註冊會計師)
鄭燕萍女士(FCIS, FCS)

授權代表

張章筭先生
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
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座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：05110
股份代號：05834

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」)宣佈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績連同二零一八年同期的比較數字。本集團的中期業績尚未審核，但已由本公司的審核委員會及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)審閱。

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

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績。

二零一九年上半年回顧

中期業績

毛利增長40.7%，主營業務表現優異

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

市場回顧

一城一策，重點城市分化明顯

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

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

地產開發

簽約銷售增長87.5%，因城施策創新高

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

主席報告

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

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

投資物業

租金收入同比增長37.7%，優質物業前景可期

本集團堅持「住商並舉」發展戰略，致力於不斷提升商業運營能力，報告期內，本集團總租金收入為人民幣285.1百萬元，較去年同期增加37.7%。本集團預計未來2至5年的租金收入將保持穩健增長，這主要得益於本集團在北京、深圳等7個重點城市核心地段擁有11個投資物業，總規劃建築面積約971,273平方米。按已經投入運營的面積計算，北京地區運營面積佔比約為55%。

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

土地儲備

土地成本2,877.8元/平方米，多元化增加大灣區優質土儲

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

除以上土儲進行物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。本集團在北京、深圳及汕頭承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。報告期內，一級開發及舊改項目開發面積達580萬平方米，其中深圳佔比51.6%。在本集團總土儲中，珠三角及粵港澳大灣區土儲面積已經達913.9萬平方米，佔總土儲比重41.8%。城市更新類項目投入資金少而利潤率高，是本集團於大灣區內補充土儲的重要來源。未來數年，本集團舊改及城市更新項目可轉化為銷售，成為新的利潤增長點。

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

資本結構

積極拓展融資管道，持續優化債務結構

本集團通過綜合利用境內外的融資管道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷優化資金管理，降低融資成本、優化負債結構、有效管控匯率風險。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

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

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

二零一九年下半年展望

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

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

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

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

主席報告

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

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

致謝

本人藉此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心的謝意。過去半年，本集團的平穩發展，全賴公司管理層的領導，以及全體員工的貢獻。公司未來將繼續努力，為全體股東實現最大價值，帶來可觀的回報。

主席

張章筭

中國深圳

二零一九年八月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧

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

已簽約銷售額

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

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

城市	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
	已簽約 銷售額 (人民幣百萬元)	佔已簽約 銷售額總額 的百分比 (百分比)	已簽約 銷售額 (人民幣百萬元)	佔已簽約 銷售額總額 的百分比 (百分比)
北京	6,687.2	52.1	462.9	6.8
海口	262.8	2.1	524.1	7.7
萬寧	1.2	0.01	—	—
廊坊	340.8	2.7	41.2	0.6
鄭州	17.2	0.1	54.8	0.8
瀋陽	422.9	3.3	425.5	6.2
佛山	708.0	5.5	983.9	14.4
汕頭	214.8	1.7	1,068.6	15.6
蘇州	1,413.2	11.0	286.5	4.2
崇明島	731.0	5.7	1,017.1	14.9
西安	142.7	1.1	—	—
貴州	238.3	1.9	—	—
無錫	257.2	2.0	—	—
重慶	354.3	2.8	284.3	4.2
石家莊	75.2	0.6	—	—
江門	277.5	2.2	132.2	1.9
天津	395.1	3.1	83.6	1.2
三亞	288.9	2.3	—	—
合作項目	—	—	1,478.6	21.6
總計	12,828.3	100.0	6,843.2	100.0

管理層討論及分析

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

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

	截至六月三十日止六個月					
	二零一九年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一八年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一九年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一八年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一九年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一八年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
蘇州 蘇洲國瑞熙墅	1,413.2	286.5	46,950	9,643	30,099.8	29,705.3
西安 國瑞·西安金融中心	142.7	—	7,523	—	18,967.4	—
貴州 國瑞智慧生態城	238.3	—	42,287	—	5,634.9	—
崇明島 崇明島	731.0	1,017.1	61,784	88,452	11,832.4	11,499.3
無錫 國瑞洛社新城	257.2	—	19,487	—	13,200.6	—
天津 瑞城嘉園	395.1	83.6	22,428	10,000	17,615.2	8,360.3
重慶 書香溪墅	354.3	284.3	43,390	39,371	8,164.8	7,220.0
江門 山湖海莊園	277.5	132.2	41,488	7,628	6,687.7	17,331.0
三亞 紅塘灣	288.9	—	8,383	—	34,467.0	—
石家莊 富貴城	75.2	—	10,644	—	7,063.4	—
合作項目	—	1,478.6	—	156,316	—	9,459.0
總計	12,828.3	6,843.2	604,636	563,379	21,216.7	12,146.7

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

管理層討論及分析

物業項目

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

於二零一九年六月三十日，本集團已竣工的總建築面積為7,054,531平方米並擁有總建築面積16,084,092平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積1,131,391平方米，(b)開發中的總建築面積7,643,703平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積7,308,998平方米。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零一九年六月三十日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、北京北五樓、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳•南山、海口國瑞城及佛山國瑞升平商業中心中擁有總建築面積合共971,273平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一九年六月三十日的不同階段開發中及持作未來開發的物業概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			擁有權 權益 (%)
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
北京									
1	北京國瑞熙墅東	住宅	68,419	226,662	147,911	11,354	-	-	100
2	北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	239,805	179,823	138,785	-	-	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	201,690	148,762	104,395	-	-	80
4	豐台西鐵營	住宅	65,650	335,456	323,112	93,291	-	-	16
5	海澱翠湖	住宅	82,336	271,380	266,415	35,882	-	-	28
6	豐台小瓦窯	住宅	27,200	149,197	144,091	64,965	-	-	40.8
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	109,111	98,727	-	677,234	-	72
萬寧									
1	萬寧國瑞城(二期至三期)	住宅	143,560	17,201	17,080	-	207,886	-	80
廊坊									
1	永清國瑞城 (一期(部分)至二期)	住宅	410,569	110,706	71,194	30,958	789,440	-	80
2	永清國瑞城(四期(部分))	住宅	217,726	160,214	99,878	67,735	423,031	-	100

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	30,535	30,535	-	-	-	80
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城(三期(部分)、 五期至七期)	多用途	270,402	420,109	380,447	92,832	300,453	222,249	80
佛山									
1	佛山國華新都(二期)	住宅	16,237	74,666	62,529	55,540	-	-	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	79,311	317,940	317,356	6,287	-	-	80
3	佛山西樵	住宅	63,952	266,083	256,808	-	-	-	80
4	藏瓏華府	多用途	141,778	379,008	376,076	23,392	127,673	-	35
西安									
1	國瑞·西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	9,909	-	-	80
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	41,965	-	-	100
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	360,154	-	-	-	-	100
深圳									
1	深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	-	231,450	-	80
蘇州									
1	蘇州國瑞熙墅	多用途	64,317	240,278	184,927	102,690	-	-	80
啟東									
1	崇明島	住宅	1,211,544	326,079	288,751	275,162	761,358	-	72
2	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	-	-	-	-	100
鄂州									
1	鄂州華容市場	專業市場	333,335	-	-	-	150,000	150,000	55

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 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)		
無錫									
1	國瑞洛社新城	住宅	30,726	90,524	66,047	32,773	-	-	39
銅仁									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	230,284	176,204	55,660	1,643,969	1,436,370	80
天津									
1	瑞城嘉園	住宅	137,816	282,760	259,476	102,887	-	-	35
重慶									
1	書香溪墅	住宅	91,203	202,042	192,387	71,512	-	-	51
江門									
1	山湖海莊園	多用途	407,456	142,906	142,906	66,835	586,734	-	52
邯鄲									
1	邯鄲國瑞城	多用途	161,736	844,696	713,325	140,351	-	-	35
恩平									
1	四季泉城	住宅	106,091	39,201	-	-	251,512	-	68
2	溫泉城	住宅	49,300	-	-	-	98,500	-	68
三亞									
1	紅塘灣	多用途	96,737	183,318	107,435	8,383	-	-	35
石家莊									
1	富貴城	多用途	431,927	818,502	399,937	175,371	1,059,758	1,059,758	51
總計			6,953,244	7,643,703	5,842,630	1,808,914	7,308,998	2,868,377	
應佔總建築面積			4,750,813	4,698,275	3,401,404	1,098,001	5,208,149	1,949,872	

下表載列本集團投資物業截至二零一九年六月三十日的資料概要：

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

* 目前在建項目

管理層討論及分析

已竣工項目

下表載列本集團於二零一九年六月三十日的已竣工項目概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售	可供	持作	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)	
				或我們 使用的 建築面積 (平方米)	出售的 建築面積 (平方米)	投資的 建築面積 (平方米)				
北京										
1	北京富貴園	多用途	87,075	507,857	47,970	3,391	29,316	421,446	9,125	91
2	北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	62,872	15,428	159,999	640,539	18,180	80
3	京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	-	3,431	24,931	1,309	80
4	北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	-	119,882	-	5,358	80
5	國瑞熙墅東	住宅	25,780	85,404	8,789	8,789	-	76,615	-	100
海口										
1	海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,124	165,983	36,254	17,320	583,687	37,359	80
2	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	14,930	659	-	56,352	581	80
3	國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	506	506	-	20,067	1,085	80
4	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,972	1,824	1,824	-	18,867	1,281	80
萬寧										
1	萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	9,119	1,767	-	149,295	3,574	80
廊坊										
1	永清國瑞城 (一期(部分)、 三期、五期)	住宅	509,049	403,023	28,805	10,172	-	371,962	2,256	80
2	永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	176,023	556,516	159,058	159,058	-	397,458	-	100
鄭州										
1	鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	81,459	4,991	-	677,459	44,844	80
瀋陽										
1	瀋陽國瑞城 (一期至二期、 三期(部分)、四期及 五期(部分))	多用途	357,189	920,895	90,932	25,644	109,813	705,336	14,814	80

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

管理層討論及分析

土地儲備

下表載列本集團於二零一九年六月三十日按地理位置劃分的土地儲備概要：

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

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的2,868,377平方米規劃建築面積。

下表載列本集團截至二零一九年六月三十日止六個月按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地 儲備總額%
	尚未售出 的可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(%)
住宅	392,050	4,866,063	5,290,148	10,548,261	65.6
供出售的商業物業	131,247	749,306	1,291,559	2,172,112	13.5
持作投資或擬持作投資的 商業物業	537,148	423,209	–	960,357	5.9
酒店	–	126,604	101,095	227,699	1.4
停車位	70,946	792,367	182,461	1,045,774	6.5
附屬設施	–	282,157	293,735	575,892	3.6
醫院	–	360,154	–	360,154	2.2
專業市場	–	–	150,000	150,000	0.9
其他	–	43,843	–	43,843	0.3
總計	1,131,391	7,643,703	7,308,998	16,084,092	100
應佔總建築面積	876,258	4,698,275	5,208,149	10,782,682	

附註：

(1) 包括本集團已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的2,868,377平方米規劃建築面積。

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

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

管理層討論及分析

北京舊改項目

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截止二零一九年六月三十日，祈西項目1號地已完成協議轉讓；目前四號地已完成拆遷，並取得房管部門的確認完成結案；五號地居民拆遷已完成，剩餘兩戶企事業單位待拆。目前祈西項目已完成93%的拆遷量，剩餘拆遷戶及企業主要集中在2、3號地。截至二零一九年六月三十日，本集團正在開發項目產生開發成本約人民幣1,137.3百萬元。

汕頭舊改項目

根據「三舊改造」政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於二零一四年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，和本集團合作開發建設相關土地。截止至二零一九年六月三十日，集團已完成其中兩個項目的開發，一個項目因政策問題於二零一九年上半年暫停舊改，現剩餘汕頭市東偏北地區，泰山路東側周厝塢舊村莊片區舊改項目。該項目佔地面積約為933,333平方米，規劃面積約為233萬平方米。根據二零一九年三月十八日《汕頭市人民政府關於汕頭市龍湖區周厝塢經濟聯合社(舊村莊東片區)「三舊」改造項目改造方案的批覆》，該片區用地面積6.67公頃(66,700平方米)，總建築面積約14.5萬平方米。目前，村民舊宅的拆遷補償問題在協商進行中，周邊市政配套設施尚未完善。周厝塢舊村改造的其他用地還在洽談、商討中，汕頭公司根據「條件成熟一片、開發一片」的原則，在開發條件成熟前提下，上報「三舊」改造年度計劃和改造方案。截至二零一九年六月三十日，剩餘開發項目產生開發成本約人民幣5.7百萬元。

深圳舊改項目

於二零一四年上半年，深圳大潮汕與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂合作協議，對西坑小區進行城市更新，項目規劃建築面積約3百萬平方米。本集團已完成西坑小區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約120萬平方米，於二零一八年十二月十四日取得龍崗區政府領導小組會批准，二零一八年十二月三十日完成計劃公告，納入《二零一八龍崗區城市更新計劃第九批計劃》完成立項，於二零一九年二月底進一步獲得政府的項目批覆。二零一九年五月三十日完成第一更新單元的專項規劃報文，目前審查部門正在審核中。後續將啟動其他單元立項工作。截至二零一九年六月三十日，本集團有關該項目用於支付前期發生的開發成本約為人民幣468.1百萬元。

財務回顧

收入

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

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

銷售及服務成本

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

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

毛利

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

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

本公司擁有人應佔純利

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

投資物業公允價值收益變動

本集團層面的投資性物業的公允價值收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣539.6百萬元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣531.8百萬元。

其他收益及虧損

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

其他收益

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

管理層討論及分析

銷售開支

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

行政開支

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

融資費用

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

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣352.7百萬元增加21.0%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣426.6百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣262.6百萬元及人民幣164.0百萬元。

綜合收益總額

由於上述原因，本集團的綜合收益總額由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣542.7百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣572.8百萬元。本集團的綜合收益總額增加主要由於物業開發收入增加導致。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

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

淨營運現金流

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

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%)於二零一九年六月三十日約為147%，而二零一八年十二月三十一日則為150%。

借款

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

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

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零一九年六月三十日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣37,724.7百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零一九年六月三十日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣8,829.8百萬元。

除本報告所披露外，本集團於二零一九年六月三十日並無其他重大或然負債。

資本及其他承擔

於二零一九年六月三十日，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20。

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。截止二零一九年六月三十日，本公司即存餘額為6.9億美元的優先票據。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。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。

重大收購和重大投資的後續事件

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

管理層討論及分析

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

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

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團有約1,389名僱員。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團產生僱員成本約人民幣173.9百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

中期股息

董事會已決定不派付中期股息予股東。

發行優先票據

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

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

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

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

悉數贖回二零二零年票據持有人行使贖回選擇權的二零二零年票據

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

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

於二零一九年六月三十日，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	3,397,713,570	76.45%
阮文娟	受控法團權益	3,397,713,570	76.45%
林耀泉	實益擁有人	23,453,000	0.53%
	配偶權益	1,173,500	0.03%

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
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%
董雪兒	實益擁有人	1,890,000	0.043%
李斌	實益擁有人	2,300,000	0.052%

* 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。

權益披露

(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%
林耀泉	實益擁有人	汕頭國瑞建材家居 博覽中心有限公司	10%

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，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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：

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	3,397,713,570	76.45%
	未滿18歲的子女或配偶的權益	3,500,000	0.079%
通和	實益擁有	3,397,713,570	76.45%

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，張章筭先生(「**張主席**」)是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。除本報告所披露者外，本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於截至二零一九年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。

根據股份獎勵計劃，合共四名獲選人士(即林耀泉先生、吳義隆先生、張妙香女士及張嬋娟女士)獲獎勵合共33,617,700股股份。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)。

截至二零一九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於二零一四年六月十六日或之前向54名承授人授出的所有購股權後可予發行的股份總數為67,076,800股，相當於本公司於二零一九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。

首次公開發售前購股權計劃的其他詳情載於簡明綜合財務報表附註22。

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，本公司分兩批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%），截至二零一九年六月三十日均已失效。於二零一九年六月三十日，本公司首次公開發售後購股權計劃概無已授出但尚未行使的購股權。

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%。

企業管治常規及其他資料

董事資料變動

於報告期內，根據上市規則第13.51(B)(1)條的規定須予以披露之本公司董事資料變更如下：

於二零一九年四月十二日舉行的董事會會議上，林耀泉先生獲委任為本公司執行董事，自董事會會議舉行當日生效。於二零一九年五月二十八日舉行的股東週年大會上，林耀泉先生獲重選為執行董事。

於二零一九年五月二十八日股東週年大會結束時，葛偉光先生輪席退任本公司執行董事。為投放更多時間於本公司其他業務及事務，葛偉光先生於股東週年大會上並無膺選連任。彼繼續擔任本公司副總裁及本公司附屬公司北京國瑞興業房地產控股有限公司董事。

於二零一九年六月十四日舉行的董事會會議上，董雪兒女士及李斌先生已獲委任為本公司執行董事，自董事會會議舉行當日生效。

有關董事變動的詳情，請參見本公司於二零一九年四月十二日、二零一九年五月二十八日及二零一九年六月十四日在聯交所(<https://www.hkexnews.hk/>)和本公司網站(<http://www.glorypty.com/>)上刊發的公告。除以上披露外，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(B)(1)條的規定予以披露。

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

除本報告所披露外，於二零一九年六月三十日後，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(包括審閱截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績)。審核委員會認為，截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績符合適用會計原則及政策、法律及法規，且本公司已對其作出適當披露。

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31至74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，包括截至二零一九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

吾等已根據國際審計與鑒證準則理事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

二零一九年八月二十七日

簡明綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
物業銷售		3,411,722	1,955,755
建設及開發服務		66,477	64,977
物業管理及相關服務		11,593	10,571
物業租賃		285,120	207,085
總收入	3	3,774,912	2,238,388
銷售及服務成本		(2,700,246)	(1,474,428)
毛利		1,074,666	763,960
其他收益及虧損	5	(17,993)	(28,532)
其他收益		76,110	74,943
投資物業公允價值變動	11	531,751	539,592
分銷及銷售費用		(164,006)	(86,728)
行政開支		(268,730)	(206,770)
其他開支		(21,977)	(29,675)
應佔聯營公司虧損		(5,364)	(6,029)
應佔合營公司虧損		(5,992)	(1,039)
融資費用	6	(201,971)	(108,826)
除稅前溢利		996,494	910,896
所得稅開支	7	(426,647)	(352,677)
期內溢利	8	569,847	558,219

簡明綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
其他綜合收益(開支)：			
未重分類為損益的項目：			
以公允價值計量且其變動計入其他			
綜合收益的權益工具的公允價值變動		3,893	(20,700)
與未重分類為損益的項目有關的所得稅		(973)	5,175
期內其他綜合收益(開支)(扣除稅項)		2,920	(15,525)
期內綜合收益總額		572,767	542,694
下列人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		428,576	410,446
少數股東權益		141,271	147,773
		569,847	558,219
下列人士應佔期內綜合收益總額：			
本公司擁有人		431,233	396,318
少數股東權益		141,534	146,376
		572,767	542,694
每股盈利	9		
— 基本(人民幣分)		9.6	9.2
— 攤薄(人民幣分)		9.6	9.2

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	20,271,000	19,545,072
物業、廠房及設備	12	1,786,790	1,687,653
使用權資產	12	279,480	–
其他非流動資產		1,453,901	1,409,257
於合營公司的權益		47,282	24,375
於聯營公司的權益		–	565
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具 (「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」)		224,200	220,307
預付租賃款項		–	275,466
遞延稅項資產		627,656	510,513
受限制銀行存款		567,592	462,980
增值稅及可收回稅項		1,112,738	1,680,675
		26,370,639	25,816,863
流動資產			
存貨		421	67
購買土地預付款項／已付保證金		835,301	830,301
開發中待售物業		38,293,620	36,371,398
持作銷售物業		3,497,941	4,372,328
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	13	2,289,805	2,290,445
預付租賃款項		–	6,035
合約資產	14	1,284,401	1,223,570
合約成本		32,413	36,321
增值稅及可收回稅項		1,197,610	634,706
應收關聯方款項	23(b)	3,191,795	2,588,873
受限制銀行存款		844,733	479,151
現金及銀行結餘		2,326,966	1,030,143
		53,795,006	49,863,338

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	15	6,594,592	6,757,015
合約負債		14,743,053	11,208,252
應付關聯方款項	23(c)	3,177,132	4,265,166
租賃負債		891	–
應付稅項		2,890,911	2,874,075
借款—一年內到期	16	7,803,927	9,037,963
公司債券	17	1,041,684	998,765
優先票據	18	1,699,713	3,768,364
		37,951,903	38,909,600
流動資產淨值		15,843,103	10,953,738
總資產減流動負債		42,213,742	36,770,601
非流動負債			
已收租賃保證金	15	128,503	106,312
借款—一年後到期	16	16,874,417	14,261,021
公司債券	17	54,350	54,670
優先票據	18	2,987,796	677,419
遞延稅項負債		3,985,082	3,840,352
		24,030,148	18,939,774
資產淨值		18,183,594	17,830,827
資本及儲備			
股本		3,520	3,520
股份溢價及儲備		12,110,321	11,899,088
本公司擁有人應佔權益		12,113,841	11,902,608
少數股東權益		6,069,753	5,928,219
權益總額		18,183,594	17,830,827

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔權益											
	股本	股份溢價	資本儲備	重估儲備	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之儲備	其他儲備	以權益結算的股份支付儲備	法定盈餘儲備	保留盈利	小計	應佔少數股東權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	37,616	194,725	38,898	2,119,374	10,072,099	11,902,608	5,928,219	17,830,827
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	428,576	428,576	141,271	569,847
期內其他綜合收益	-	-	-	-	2,657	-	-	-	-	2,657	263	2,920
期內綜合收益總額	-	-	-	-	2,657	-	-	-	428,576	431,233	141,534	572,767
向本公司股東宣派的股息 (附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(220,000)	(220,000)	-	(220,000)
購股權失效	-	-	-	-	-	-	(3,158)	-	3,158	-	-	-
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	3,520	8,027	133,379	194,970	40,273	194,725	35,740	2,119,374	10,283,833	12,113,841	6,069,753	18,183,594
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
向本公司股東宣派的股息 (附註10)	-	(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)
行使購股權	1	2,012	-	-	-	-	(771)	-	-	1,242	-	1,242
收購附屬公司	-	-	-	-	-	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

附註：

- i. 其他儲備主要指本集團(定義見附註1)收購或出售現有附屬公司的部分權益及視為少數股東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。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得(所用)現金淨額	2,438,321	(1,395,103)
投資活動		
存入受限制銀行存款	(511,219)	(3,197)
提取受限制銀行存款	443,826	3,595
購買物業、廠房及設備以及無形資產	(85,289)	(100,901)
出售物業、廠房及設備的所得款項	1,534	351
已收利息	83,437	3,712
投資物業付款	(119,552)	(73,804)
關聯方還款	2,702,953	1,715,212
向關聯方墊款	(3,325,350)	(1,188,927)
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項	-	97
於一間聯營公司的投資	-	(7,000)
於一間合營公司的投資	(25,500)	(25,500)
收購附屬公司的現金流入淨額	-	694,238
投資活動(所用)所得現金淨額	(835,160)	1,017,876

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
新造銀行貸款	8,265,924	1,702,648
新造信託貸款	1,821	700,000
新造金融機構貸款借款	1,640,793	512,700
償還銀行貸款	(5,701,662)	(4,932,529)
償還信託貸款	(1,216,260)	(1,050,000)
償還金融貸款機構借款	(1,525,603)	–
償還優先票據	(3,477,605)	–
償還公司債券	(320)	–
發行優先票據所得款項	3,725,472	2,224,790
就發行優先票據支付的交易成本	(169,595)	(36,880)
收購一間附屬公司部分權益的付款	(12,000)	–
支付融資保證金	(9,969)	–
提取融資保證金	787,700	–
償還租賃負債	(277)	–
已付本公司股東股息	(444,698)	(95,811)
已付附屬公司少數股東權益股息	(55,940)	(72,500)
已付利息	(1,299,135)	(912,569)
行使購股權	–	1,242
向關聯方還款	(2,946,576)	(7,003)
關聯方墊款	2,131,592	1,886,005
融資活動所用現金淨額	(306,338)	(79,907)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,296,823	(457,134)
期初現金及現金等價物	1,030,143	1,591,506
期末現金及現金等價物(由現金及銀行結餘表示)	2,326,966	1,134,372

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 本集團的一般資料

國瑞置業有限公司(「**本公司**」)於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)於開曼群島以「Glory Land Company Limited(國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立為一家獲豁免有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Alltogether Land Company Limited(通和置業有限公司)(「**通和置業**」)。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於中國北京市東城區崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從物業開發業務、提供一級土地建設及開發服務、物業投資以及提供物業管理和相關服務。

簡明綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 編製基準及主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「**國際會計準則委員會**」)頒佈之國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號中期財務報告以及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)。

除應用新訂國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)及國際財務報告準則之修訂本而產生的會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

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

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

除下文所述，於本期應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本對本集團當前及過往期間的財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

2.1 應用國際財務報告準則第16號租賃之會計政策之影響與變動

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

2.1.1 應用國際財務報告準則第16號對會計政策造成的主要改變

本集團根據國際財務報告準則第16號的過渡條文應用下列會計政策。

租賃定義

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

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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 應用國際財務報告準則第16號租賃之會計政策之影響與變動(續)

2.1.1 應用國際財務報告準則第16號對會計政策的主要改變(續)

作為承租人

將代價分配至合約部分

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

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

非租賃部分根據其相對獨立的價格與租賃部分予以區分。

短期租賃

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

短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

使用權資產

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

使用權資產的成本包括：

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

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 應用國際財務報告準則第16號租賃之會計政策之影響與變動(續)

2.1.1 應用國際財務報告準則第16號對會計政策的主要改變(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

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

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

租賃土地及樓宇

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

租賃負債

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

租賃付款包括：

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

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 應用國際財務報告準則第16號租賃之會計政策之影響與變動(續)

2.1.1 應用國際財務報告準則第16號對會計政策的主要改變(續)

作為承租人(續)

租賃負債(續)

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

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

租賃的修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃的修改作為一項單獨的租賃入賬：

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

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

稅項

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

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

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 應用國際財務報告準則第16號租賃之會計政策之影響與變動(續)

2.1.1 應用國際財務報告準則第16號對會計政策的主要改變(續)

作為出租人

將代價分配至合約部分

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

可退回租金按金

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

租賃的修改

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

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要

租賃定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會一詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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 應用國際財務報告準則第16號租賃之會計政策之影響與變動(續)

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要(續)

作為承租人

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

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

- i. 通過應用國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱的替代方法，評估租賃是否屬有償；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iv. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中華人民共和國(「中國」)若干租賃土地及樓宇的租賃貼現率乃按投資組合釐定；及
- v. 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於過渡時，本集團已於應用國際財務報告準則第16號後作出以下調整：

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

2. 編製基準及主要會計政策(續)

2.1 應用國際財務報告準則第16號租賃之會計政策之影響與變動(續)

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要(續)

作為承租人(續)

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

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

於二零一九年一月一日的使用權資產之賬面值由下列組成：

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

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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 應用國際財務報告準則第16號租賃之會計政策之影響與變動(續)

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要(續)

作為出租人

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

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

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

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

3. 收入

客戶合約分拆收入

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 及相關服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
地區市場					
中國大陸	3,411,722	66,477	-	11,593	3,489,792
收入確認的時間					
某一時間點	3,411,722	-	-	-	3,411,722
一段時間內	-	66,477	-	11,593	78,070
總計	3,411,722	66,477	-	11,593	3,489,792

下文載列客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬。

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 及相關服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資料所披露的收入					
外部客戶	3,411,722	66,477	285,120	11,593	3,774,912
減：租金收入	-	-	(285,120)	-	(285,120)
客戶合約收益	3,411,722	66,477	-	11,593	3,489,792

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 收入(續)

客戶合約分拆收入(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 及相關服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
地區市場					
中國大陸	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 及相關服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資料所披露的收入					
外部客戶	1,955,755	64,977	207,085	10,571	2,238,388
減：租金收入	–	–	(207,085)	–	(207,085)
客戶合約收益	1,955,755	64,977	–	10,571	2,031,303

4. 分部資料

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

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

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

物業投資：此分部從租賃投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收入。

分部收入及業績

本集團可呈報及經營分部的收入及業績分析如下。

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 及相關服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零一九年六月三十日					
止六個月					
來自外部客戶的收入及分部收入	3,411,722	66,477	285,120	11,593	3,774,912
分部溢利	459,450	1,267	204,143	6,951	671,811
截至二零一八年六月三十日					
止六個月					
來自外部客戶的收入及分部收入	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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

分部溢利與稅前溢利的對賬如下：

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

釐定分部收入及經營分部的分部業績時所採用的會計政策與所述的本集團會計政策相同。分部溢利指未分配其他收益及虧損、其他收益、投資物業之公允價值變動、其他開支、應佔合營公司虧損、應佔聯營公司虧損、融資費用及未分配行政開支(包括核數師薪酬及董事酬金)的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

4. 分部資料(續)

其他分部資料

計量分部溢利時計入的金額：

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

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

地區資料

根據業務所在地點，本集團所有的收入及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司及合營公司業務(如適用)所在地點，本集團所有的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國。

來自主要客戶的收入

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，概無來自與單一外部客戶交易的收入佔本集團收入10%或以上。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
淨匯兌虧損	(17,382)	(152,779)
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	(611)	2,997
重新計量先前持有股權的收益	-	121,250
	(17,993)	(28,532)

6. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	631,606	570,032
信託借款利息	293,370	181,985
金融機構貸款利息	70,424	30,591
公司債券利息	22,158	141,235
優先票據利息	278,640	143,393
合約負債重大融資成分利息	279,412	108,345
租賃負債利息	41	-
總計	1,575,651	1,175,581
減：開發中物業、在建投資物業項下的資本化金額	(1,373,680)	(1,066,755)
	201,971	108,826

資本化利息是因專為建造合資格資產而取得借款(按年利率4.75%至10.80%計息(截至二零一八年六月三十日止六個月：4.75%至9.60%))以及為一般借貸項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率9.61%(截至二零一八年六月三十日止六個月：6.97%)計算。

7. 所得稅開支

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

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)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

8. 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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬		
— 薪金及其他福利	7,396	5,590
— 退休福利供款	103	68
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	153,480	137,024
— 退休福利供款	12,963	11,960
員工成本總額	173,942	154,642
減：開發中物業的資本化金額	(69,576)	(75,350)
	104,366	79,292
確認為開支的已售物業成本	2,607,140	1,394,625
利息收入	(71,435)	(71,392)
物業、廠房及設備折舊	37,416	35,731
使用權資產折舊	3,148	—
撥回預付租賃款項	—	3,018
攤銷無形資產(計入其他非流動資產)	1,067	1,264
投資物業的租金收入	(285,120)	(207,085)
減：直接經營開支	80,977	49,830
	(204,143)	(157,255)

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	428,576	410,446

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千股	二零一八年 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	4,444,418	4,444,154
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	6,556	21,164
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,450,974	4,465,318

10. 股息

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

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

11. 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			
於二零一八年一月一日(經審核)	15,947,269	2,361,000	18,308,269
添置	–	263,503	263,503
轉撥自持作出售物業	76,897	–	76,897
轉撥自開發中待售物業	–	228,818	228,818
投資物業公允價值變動	839,112	68,679	907,791
轉撥至物業、廠房及設備	(240,206)	–	(240,206)
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	16,623,072	2,922,000	19,545,072
添置	–	138,870	138,870
轉撥自開發中待售物業	55,307	–	55,307
投資物業公允價值變動	502,149	29,602	531,751
於二零一九年六月三十日(未經審核)	17,180,528	3,090,472	20,271,000

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)於二零一九年六月三十日及二零一八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」)於該等日期作出的估值而達致。高力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計算得出，亦通過進行未來現金流量估計並計及貨幣時間價值考慮收益法。收益於投資週期預測，且收益淨額乃經扣除資本、經營及其他所需費用後計算。

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。

於評估物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日投資物業的公允價值分類為第三級公允價值計量。於該兩個期內，概無轉入或轉出第三級的情況。

12. 物業、廠房及設備以及使用權資產的變動

於截至二零一九年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備的添置(包括在建工程、汽車、電器設備及傢具)為人民幣138,087,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣90,687,000元)。

於本中期期間，並無任何新租賃協議開始生效。

13. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

應收賬款主要包括應收租金及銷售物業的應收款。

依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金一般須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六至十二個月信用期。

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
—物業銷售的應收款	553,106	385,494
—其他	1,561	3,188
租賃應收款項	88,696	78,052
	643,363	466,734
減：信貸虧損撥備		
—租賃應收款項	(3,027)	(3,027)
	640,336	463,707
預付承包商及供應商往來款	1,057,257	586,337
來自獨立第三方的其他應收款(附註)	17,261	17,261
其他應收款及預付款項	221,368	336,227
保證金	353,583	886,913
	2,289,805	2,290,445

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 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：

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

應收賬款於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的金額分別約為人民幣128,105,000元及人民幣74,298,000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。

14. 合約資產

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
建築及開發服務	1,244,836	1,176,365
物業銷售	39,565	47,205
	1,284,401	1,223,570

合約資產主要與本集團就已完成而未出具賬單的工程收取代價的權利有關，因為該等權利取決於本集團的未來表現。當權利成為無條件時，合約資產轉移至應收賬款。

15. 應付賬款及其他應付款

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

附註：

- (a) 根據有關租用協議，於二零一九年六月三十日約人民幣128,503,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣106,312,000元)的租金保證金將從報告期末起計十二個月後可退還，因此被分類為非流動負債。

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

以下為基於賬單日期呈列按賬齡劃分的應付賬款分析：

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 借款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款，有抵押	16,438,532	13,968,042
信託借款，有抵押	7,073,401	8,292,132
金融機構貸款，有抵押	1,166,411	1,038,810
	24,678,344	23,298,984
減：流動負債項下一年內到期款項	(7,803,927)	(9,037,963)
一年後到期款項	16,874,417	14,261,021

於二零一九年六月三十日，賬面值為人民幣8,456,224,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣8,770,342,000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4.75%至9.03%(二零一八年十二月三十一日：4.75%至8.50%)。餘下借款為固定利率借款，於二零一九年六月三十日的年利率介乎5.94%至13.00%(二零一八年十二月三十一日：4.75%至12.00%)。

17. 公司債券

(a) 於二零一五年發行的公司債券(「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其首批境內公司債券(「首批發行」)，本金額為人民幣2,000,000,000元並按票面年利率7.25%計息且按年支付，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元並按票面年利率7.47%計息且按年支付，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向債券持有人發出30天通告，於第三年年末時調整及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%。

17. 公司債券(續)

(a) 於二零一五年發行的公司債券(「二零一五年公司債券」)(續)

於二零一八年，債券持有人贖回的首批發行及第二批發行的本金額分別為人民幣1,945,650,000元及人民幣999,680,000元。餘下二零一五年公司債券的到期日分別為二零二零年十一月十日及十二月二十一日。

於二零一九年六月二十八日，餘下第二批發行為人民幣320,000元，已由債券持有人贖回。

於二零一九年六月三十日，二零一五年公司債券的賬面值及相關利息分別約為人民幣54,350,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣54,670,000元)及人民幣2,521,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣551,000元)。

(b) 於二零一六年發行的公司債券(「二零一六年公司債券」)

於二零一六年九月二十二日，花園集團透過在中國進行非公開發售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元並按票面年利率5.3%計息且按年支付，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二零一九年九月二十一日前向債券持有人發出30天通告，於第三年年末時調整及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。餘下債券將按經調整利率計息，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約為每年5.47%。

於二零一九年六月三十日，二零一六年公司債券的賬面值及相關利息分別為人民幣999,377,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣998,765,000元)及人民幣39,786,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣13,504,000元)。

二零一六年公司債券可由債券持有人選擇於二零一九年贖回並於二零一九年六月三十日分類為流動負債。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

18. 優先票據

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
二零一七年優先票據(附註(a))	211,993	2,056,004
二零一八年第一批優先票據(附註(b))	–	1,712,360
二零一八年第二批優先票據(附註(c))	685,670	677,419
二零一九年優先票據(附註(d))	3,118,601	–
二零一九年非公開定向融資工具(附註(e))	671,245	–
	4,687,509	4,445,783
減：流動負債項下一年內到期款項	(1,699,713)	(3,768,364)
一年後到期款項	2,987,796	677,419

附註：

(a) 二零一七年優先票據

於二零一七年三月二十一日，本公司按面值發行總面值為300,000,000美元(「美元」)的優先票據(「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，並於二零一七年九月二十一日開始支付半年利息，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(「提早贖回權」)贖回二零一七年優先票據：

- 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)。
- 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%加上截至贖回日期適用溢價及截至該日(但不包括該日)的應計利息(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，另加截至二零一九年三月二十一日該票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括截至贖回日期應計未支付的利息)(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。
- 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。

18. 優先票據(續)

(a) 二零一七年優先票據(續)

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。

於二零一九年三月二十一日，本公司完成贖回持有人行使贖回選擇權的二零一七年優先票據269,810,000美元，贖回價等於100%本金額另加截至該贖回日期的應計利息，而二零一七年優先票據的本金總額30,190,000美元仍未贖回。於完成贖回後，持有人行使贖回選擇權的二零一七年優先票據被註銷。

根據市場報價，二零一七年優先票據於二零一九年六月三十日之公允價值約為人民幣201,122,000元，並列入公允價值層級第一級。

(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，於二零一八年九月二日及二零一九年三月一日每半年支付，已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之前任何時間，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。

於二零一九年三月一日，本公司完成以現金悉數贖回二零一八年第一批優先票據。總贖回價相當於本金額另加至到期日之應計利息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

18. 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，於每年十二月七日及六月七日每半年支付，將於二零二零年六月七日期到期。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之前任何時間，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二零一九年六月三十日並不重大。

根據市場報價，二零一八年第二批優先票據於二零一九年六月三十日之公允價值約為人民幣672,689,000元，並列入公允價值層級第一級。

(d) 二零一九年優先票據

於二零一九年二月二十七日，本公司按二零一九年原票據本金額之97%發行總面值為160,000,000美元之優先票據(「二零一九年原票據」)。二零一九年原票據以每年13.50%計息，自二零一九年八月二十八日起於每年二月二十八日及八月二十八日按每半年一次分期支付，將於二零二零年二月二十八日期到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.74%。二零一九年原票據乃於聯交所上市。

於二零一九年三月十五日，本公司按二零一九年額外票據本金額的97.0%發行優先票據，總面值為295,000,000美元(「二零一九年額外票據」)，另加自二零一九年二月二十七日(包括該日)起至二零一九年三月十五日(但不包括該日)的應計利息。二零一九年額外票據將與二零一九年原票據合併及組成單一序列。額外票據的主要條款與原始票據的條款相同，惟合共本金額及發售價除外。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.53%。

二零一九年原票據及二零一九年額外票據(統稱為「二零一九年優先票據」)可於以下情況下贖回：

- (1) 於二零二零年二月二十八日前任何時間，本公司可自行選擇以相等於贖回二零一九年優先票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)的適用溢價以及應計但未付利息(如有)贖回全部而非部分二零一九年優先票據。

18. 優先票據(續)

(d) 二零一九年優先票據(續)

- (2) 於二零二二年二月二十八日前任何時間，本公司可不時按贖回二零一九年優先票據本金額113.5%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括當日)的應計及未付利息(如有)，以一次或多次股本發售中出售本公司普通股的所得現金淨額，贖回最多二零一九年優先票據本金總額35%；惟於各有關贖回後，至少65%於原發行日期原發行的二零一九年優先票據本金總額須仍未償還，且任何該等贖回須於有關股本發售完成後60日內進行。

本公司會就任何贖回給予票據持有人或受托人不少於30天或不多於60天通知。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於二零一九年六月三十日並不重大。

根據市場報價，二零一九年優先票據於二零一九年六月三十日之公允價值約為人民幣3,202,278,000元，並列入公允價值層級第一級。

(e) 二零一九年非公開定向融資工具

於二零一九年四月九日，本公司發行票據，總面值為100,000,000美元(「二零一九年非公開定向融資工具」)。二零一九年非公開定向融資工具以每年15.00%計息，自二零一九年四月九日起須於每年一月九日、四月九日、七月九日及十月九日預先按季度支付。

二零一九年非公開定向融資工具可於以下情況下贖回：

- (1) 預定贖回：除事先贖回或購買及取消者外，票據應於二零二一年一月九日按其本金額予以贖回。
- (2) 票據持有人選擇贖回：於二零二零年四月九日，發行人應按任何票據持有人的選擇以該等票據本金額的100%贖回全部但非若干該等持有人的票據。

19. 資產抵押

已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干借款融資的擔保：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	17,957,300	17,675,155
物業、廠房及設備	825,300	814,801
使用權資產	228,452	-
預付租賃款項	-	278,637
開發中待售物業	17,960,346	15,378,746
持作銷售物業	753,285	473,279
受限制銀行存款	-	11
	37,724,683	34,620,629

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

19. 資產抵押(續)

已抵押以下公司的股權，作為本集團獲授的若干借款融資的擔保：

	於二零一九年 六月三十日 %	於二零一八年 十二月三十一日 %
	(未經審核)	(經審核)
佛山市國瑞南方地產開發有限公司(「佛山國瑞南方」)	80	80
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」)	80	80
佛山市國華置業有限公司(「佛山國華」)	44	44
汕頭市國瑞房地產開發有限公司(「汕頭國瑞」)	80	80
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」)	80	80
蘇州國瑞地產有限公司(「蘇州國瑞」)	80	80
北京國瑞德恒房地產開發有限公司(「北京德恒」)	80	80
深圳國瑞科技投資有限公司(「深圳國瑞科技」)		
(曾用名：深圳萬基藥業有限公司(「深圳萬基」))	60	60
海南駿和實業有限公司(「海南駿和」)	40.8	40.8
國瑞興業(北京)實業股份有限公司(「國瑞實業」)	91	91
廣東宏泰國通地產有限公司(「廣東宏泰」)	35	35
陝西華威世達實業有限公司(「陝西華威」)	80	—
廊坊國興房地產開發有限公司(「廊坊國興」)	80	—
北京睿欣企業管理有限公司(「睿欣管理」)	100	—
國洋股份有限公司(「國洋股份」)	100	—
國馳控股有限公司(「國馳控股」)	100	—

除上述所披露者外，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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。於建築合約完成後，該質押須於10日內解除。本集團已解除其於北京瑞茂房地產開發有限公司(「瑞茂房地產」)的股權，以擔保就來自中國民生信託有限公司(「民生信託」)的注資於二零一八年的協定固定回報。

20. 承擔

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團擁有以下承擔：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未作出撥備		
— 有關開發中投資物業的支出	182,757	242,421
— 建造自用物業	620,353	644,841
— 投資合營公司	—	1,173,000
	803,110	2,060,262

除上述資本承擔外，於二零一九年六月三十日，本集團開發中待售物業的已訂約支出為人民幣10,412,549,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,202,418,000元)，此開支尚未於簡明綜合財務報表中作出撥備。

21. 或然負債

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團就以下人士動用的貸款融資提供的擔保		
— 個別置業者(附註)	8,775,204	7,651,650
— 公司置業者	54,640	43,366
	8,829,844	7,695,016

附註：

本集團就銀行向購買本集團已開發及開發中物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干受限制銀行存款及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。

董事認為，由於違約率低且自物業銷售合約的大部分代價已被收取且被確認為合約負債，故財務擔保合約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約，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19。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

22. 股份支付

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名承授人授出合共可認購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。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%。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

下表披露期內僱員及董事所持本公司購股權的變動：

	於二零一九年 一月一日 尚未行使	期內已行使	期內已失效 (附註)	期內已作廢	於二零一九年 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	42,592,804	—	(4,386,667)	—	38,206,137
	53,092,804	—	(4,386,667)	—	48,706,137
期末可行使					48,706,137
加權平均行使價(港元)	1.428	—	1.428	—	1.428

	於二零一八年 一月一日 尚未行使	期內已行使	期內已失效 (附註)	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	—	1.428

附註： 根據首次公開發售前購股權授出的若干購股權於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月由於僱員辭職而失效。

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，彼等各自與本集團的關係如下：

關聯方名稱	關係
張章筭先生	本公司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 (「國瑞興業商業管理」)	由張瑾女士控制
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
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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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，彼等各自與本集團的關係如下：(續)

關聯方名稱	關係
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
北京瑞茂房地產開發有限公司 (「瑞茂房地產」)	合營公司
汕頭市澄海花園酒店有限公司 (「汕頭澄海」)	由張章筍先生控制
西安瑞和興達商業管理有限公司 (「西安瑞和」)	由張瑾女士控制
無錫國瑞房地產開發有限公司 (「無錫國瑞」)	聯營公司
汕頭市國廈地產開發有限公司 (「汕頭國廈」)	由張章僑先生控制
深圳國科盛機器人科技有限公司 (「深圳國科盛機器人」)	由張瑾女士控制
海南國瑞興業商業管理有限公司 (「海南國瑞興業商業管理」)	由張瑾女士控制
汕頭市花園物業管理有限公司 (「汕頭花園管理」)	由張瑾女士控制

23. 關聯方結餘及交易(續)

- (b) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團已預付予下列關聯方的款項或應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質(附註(i))：		
佛山銀和	16,772	16,772
國瑞興業商業管理	725	-
	17,497	16,772
非貿易性質(附註(ii))：		
銳達置業	1,754,592	970,520
汕頭國廈	1,030,253	462,224
無錫國瑞	147,850	124,439
龍湖花木	94,712	4,000
茂瑞置業	65,054	511,390
瑞茂房地產	25,099	458,376
佛山銀和	16,901	14,645
國瑞興業商業管理	15,425	12,855
國瑞服務	9,329	6,360
深圳國瑞興業發展	9,000	5,000
西安瑞和	1,971	440
通和置業	1,688	145
海南國瑞興業商業管理	1,264	847
沈陽興達	1,160	860
	3,174,298	2,572,101
總計	3,191,795	2,588,873

附註：

- (i) 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。
- (ii) 非貿易性質結餘無抵押及須按要求償還。結餘包括人民幣1,476,655,000元(二零一八年：人民幣1,836,479,000元)，按利率範圍4.35%至9.30%(二零一八年：4.35%至9.30%)計息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

23. 關聯方結餘及交易(續)

(c) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質(附註(i))：		
國瑞服務	12,018	12,055
沈陽興達	385	347
國瑞興業商業管理	9,707	45
	22,110	12,447
非貿易性質(附註(ii))：		
汕頭國廈	1,418,073	1,415,906
龍湖花木	752,992	1,528,011
通和置業(附註(iii))	634,598	1,225,142
瑞茂房地產	348,688	82,820
汕頭澄海	235	—
金明五金	190	190
佛山銀和	148	—
深圳國科盛機器人	98	—
汕頭花園管理	—	650
	3,155,022	4,252,719
總計	3,177,132	4,265,166

附註：

- (i) 貿易性質結餘無抵押、免息及賬齡為一年內。
- (ii) 非貿易性質結餘無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 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。

23. 關聯方結餘及交易(續)

(d) 於截至二零一九年及二零一八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	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
國瑞興業商業管理	物業管理服務費	9,706	2,773
佛山銀和	物業管理服務費	-	1,563
沈陽興達	物業管理服務費	-	1,249
國瑞服務	物業管理服務費	3,533	1,326

(e) 張章筭先生及阮文娟女士已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零一九年六月三十日，本集團由張章筭先生及阮文娟女士擔保的借款為人民幣12,255,993,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣10,030,182,000元)。

張章僑先生及彼之配偶已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零一九年六月三十日，本集團由張章僑先生及彼之配偶擔保的借款為人民幣484,324,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣564,700,000元)。

龍湖花木已就本集團獲授的若干借款無償提供擔保。於二零一九年六月三十日，本集團由龍湖花木擔保的借款為人民幣459,693,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,389,132,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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，包括本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如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	13,399	11,860
退休福利供款	303	261
	13,702	12,121



GLORY 国瑞

GUORUI PROPERTIES LIMITED

國瑞置業有限公司