

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GLORY 国瑞
GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (国瑞置業有限公司)」的名稱
註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(股份代號：2329)

**截至二零一四年十二月三十一日止年度的
年度業績公告**

二零一四年年度業績摘要

- 截至二零一四年十二月三十一日止年度(「**報告期**」)已簽約銷售額為人民幣6,206.3百萬元，相應的已簽約建築面積(「**建築面積**」)約為476,764平方米，較去年同期分別增加22.7%及24.2%；
- 報告期的收入為人民幣5,278.5百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣4,790.2百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣2,405.2百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣2,162.1百萬元；
- 報告期的淨利為人民幣1,206.3百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣950.7百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣23.42分。
- 董事會建議派發末期股息每股6.05港仙。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績

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」)欣然向本公司股東(「股東」)宣佈以下本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同截至二零一三年十二月三十一日止年度的比較數字。業績乃摘錄自根據國際會計準則委員會發出的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例(第32章)的披露要求而編製的經審核綜合財務報表。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	4	5,278,546	6,835,358
銷售及服務成本		(2,873,368)	(3,130,684)
毛利		2,405,178	3,704,674
其他收益及虧損		(4,896)	268,672
其他收益		12,387	8,426
投資物業公允價值變動的收益		385,956	911,895
銷售開支		(182,446)	(184,545)
行政開支		(272,319)	(242,269)
其他開支		(39,027)	(38,527)
融資費用	5	(238,900)	(572,542)
應佔聯營公司業績		(6,924)	—
除稅前溢利		2,059,009	3,855,784
所得稅開支	6	(852,720)	(1,085,595)
年內溢利及綜合收益總額		<u>1,206,289</u>	<u>2,770,189</u>
下列人士應佔年內溢利及綜合收益總額：			
本公司擁有人		950,654	2,233,812
少數股東權益		255,635	536,377
		<u>1,206,289</u>	<u>2,770,189</u>
每股盈利(人民幣分)：	7		
基本		<u>23.42</u>	<u>59.57</u>
攤薄		<u>23.34</u>	<u>59.57</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		12,822,450	7,985,500
物業、廠房及設備		142,891	141,131
無形資產		3,164	2,383
於聯營公司的權益		189,076	—
可供出售投資		5,000	5,000
預付租賃款項		3,120	2,941
遞延稅項資產		100,172	61,761
受限制銀行存款		7,590	922
		<u>13,273,463</u>	<u>8,199,638</u>
流動資產			
存貨		78	93
已付的購買土地保證金		35,000	314,160
持作開發／開發中的物業		10,092,920	9,967,028
持作銷售物業		2,243,952	1,739,494
應收賬款及其他應收款、保證金 及預付款項	9	553,756	389,494
應收客戶建築合約款項		1,072,586	889,261
可收回稅項		18,777	59,003
應收關聯方款項		—	4,265
交易性金融資產		97	80
受限制銀行存款		1,180,187	60,033
現金及銀行結餘		542,557	844,854
		<u>15,739,910</u>	<u>14,267,765</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	5,044,261	4,679,785
銷售物業的已收房款		1,688,750	1,648,241
應付關聯方款項		18,954	297,740
應付稅項		1,121,261	713,889
銀行及其他借款—一年內到期	11	4,221,260	1,112,136
		<u>12,094,486</u>	<u>8,451,791</u>
流動資產淨值		<u>3,645,424</u>	<u>5,815,974</u>
總資產減流動負債		<u>16,918,887</u>	<u>14,015,612</u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款	10	64,826	49,302
銀行及其他借款－一年後到期	11	6,597,350	6,224,424
遞延稅項負債		1,720,267	1,645,907
		<u>8,382,443</u>	<u>7,919,633</u>
資產淨值		<u><u>8,536,444</u></u>	<u><u>6,095,979</u></u>
資本及儲備			
實繳股本／股本		3,509	2,967
儲備		7,012,813	4,785,447
		<u>7,016,322</u>	<u>4,788,414</u>
本公司擁有人應佔權益		7,016,322	4,788,414
少數股東權益		1,520,122	1,307,565
		<u>8,536,444</u>	<u>6,095,979</u>
權益總額		<u><u>8,536,444</u></u>	<u><u>6,095,979</u></u>

附註

1. 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。張章筭先生持有Alltogether Land Company Limited全部的股權，為本公司的最終股東。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於中國北京東城區珠市口東大街15號。

於二零一四年七月七日，本公司完成全球發售，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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。

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. 重組及呈列基準

於重組(「重組」)前，汕頭花園集團有限公司(「花園集團」)為張章筭先生控制的公司，花園集團直接或間接持有本集團所有中國附屬公司的控股權益，惟汕頭國瑞企業管理有限公司(「國瑞管理」)除外。於國瑞管理收購事項(定義如下)前，國瑞地產開發有限公司(「國瑞香港」)(由張章筭先生全資擁有)及汕頭市金明五金材料有限公司(「金明五金」)分別持有國瑞管理的45%及55%股權。於二零一二年七月一日，張章筭先生取得於金明五金的控股權益，因此，取得對國瑞管理的控制權(「國瑞管理收購事項」)。於二零一三年三月十日，金明五金將其於國瑞管理的55%股權以人民幣22,000,000元的代價轉讓予國瑞香港。

本公司於二零一二年七月十六日註冊成立，初步股份於同日轉讓予張章筭先生全資擁有的一家實體。

於二零一三年五月七日，本公司於二零一三年四月二十九日成立的國瑞地產(香港)投資有限公司(「國瑞地產(香港)」)，以人民幣40,000,000元的代價向國瑞香港收購於國瑞管理的全部股權。於一系列股權轉讓之後，國瑞管理於二零一三年六月二十九日以人民幣48,000,000元的代價取得於花園集團的100%股權(「花園集團收購事項」)。

於重組完成後，本公司於二零一三年六月二十九日成為本集團現時旗下公司的控股公司。控股股東張章筭先生於重組前後控制(並非暫時控制)本集團現時旗下的公司。因此，重組形成的本集團被視作持續經營實體。花園集團收購事項乃參考合併會計法原則入賬，而編製此等財務報表時，乃假設本公司一直為本集團的控股公司。

因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表的編製，乃假設現有集團架構於整個二零一三年度或自其相關註冊成立/成立日期以來(以較短期間為準)一直存在。

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

綜合財務報表已根據國際會計準則委員會發佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具按於各報告期末的公允價值計量。

於本年度，本集團已應用以下國際財務報告準則的新詮釋及修訂：

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可回收金額的披露
國際會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法的延續
國際財務報告詮釋委員會詮釋 第21號	徵稅

於本年度應用該等新訂詮釋及國際財務報告準則的修訂本對本集團當前及之前年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

於此報告日期，以下新訂準則及國際財務報告準則的修訂本已予發行但尚未生效：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收入 ²
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計法 ⁴
國際會計準則第1號(修訂本)	信息披露計劃 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接納方法闡述 ⁴
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ³
國際財務報告準則(修訂本)	國際會計準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進 ⁵
國際財務報告準則(修訂本)	國際會計準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ³
國際財務報告準則(修訂本)	國際會計準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，例外情況除外

國際財務報告準則第15號與客戶訂立合約的收入

於二零一四年七月，國際財務報告準則第15號已獲頒佈，其確立實體對客戶合同所產生的收入進行會計處理的單一全面模式。國際財務報告準則第15號將於生效後取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合同及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

步驟 1：識別與客戶的合同

步驟 2：識別合同內的履約責任

步驟 3：釐定交易價格

步驟 4：將交易價格分配至合同內的履約責任

步驟 5：當(或於)實體履行履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第 15 號，當(或於)履行履約責任時，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，實體確認收入。國際財務報告準則第 15 號已就特別情況的處理方法收錄更多說明指引。此外，國際財務報告準則第 15 號要求作出詳盡披露。

董事預期，日後應用國際財務報告準則第 15 號可能對已呈報金額及本集團綜合財務報表內所作披露資料構成重大影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，對國際財務報告準則第 15 號的影響作出合理估計並不切實可行。

國際財務報告準則第 9 號金融工具

於二零零九年頒佈的國際財務報告準則第 9 號引進金融資產分類及計量的新規定。其後於二零一零年修訂的國際財務報告準則第 9 號包括金融負債分類及計量以及終止確認的規定，並於二零一三年進一步修訂以包括有關一般對沖會計的新規定。於二零一四年頒佈的國際財務報告準則第 9 號的另一個修訂本主要加入 a) 有關金融資產的減值規定及 b) 為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公允價值列賬」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

國際財務報告準則第 9 號的其中一項適用於本集團的主要規定包括國際財務報告準則第 9 號規定金融資產減值按一項預期信用損失模型，而非根據國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」按一項已產生信用損失模型。預期信用損失模型規定一間實體須將各報告日期的預期信用損失及該等預期信用損失的變動入賬，以反映信用風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信用事件方確認信用損失。

董事認為，預期信用損失模型可能會導致須對本集團按攤銷成本計量的金融資產尚未產生的信用損失提早計提額外撥備。然而，在詳細審查完成前，無法就其金融資產使用預期信用損失模型造成的影響作出合理估計。

除上述影響外，董事預期應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 收入及分部資料

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

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。本集團在中國開展所有業務。

一級土地建設及開發服務：此分部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獲取的一級土地開發收入。本集團在中國開展所有業務。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。目前本集團的投資物業組合(主要包括商業物業)均位於中國。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理賺取收益。目前本集團在中國開展業務。

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、其他開支、應佔聯營公司業績、投資物業公允價值變動的收益、融資費用、若干折舊、核數師薪酬、董事薪酬及稅項開支的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

分部間銷售乃參考就類似產品及服務向外部人士收取的價格釐定。

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

(a) 分部收入及業績

有關本集團收入及報告及經營分部業績的分析如下。

	物業開發	一級土地建 設及開發服務	物業投資	物業管理 和相關服務	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
截至二零一四年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	4,790,244	175,970	267,622	44,710	5,278,546
分部間收入	—	—	—	18,091	18,091
分部收入	<u>4,790,244</u>	<u>175,970</u>	<u>267,622</u>	<u>62,801</u>	<u>5,296,637</u>
分部溢利	<u>1,728,808</u>	<u>1,375</u>	<u>228,021</u>	<u>10,188</u>	<u>1,968,392</u>
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	4,519,666	2,023,202	232,041	60,449	6,835,358
分部間收入	—	—	—	2,841	2,841
分部收入	<u>4,519,666</u>	<u>2,023,202</u>	<u>232,041</u>	<u>63,290</u>	<u>6,838,199</u>
分部溢利	<u>1,299,489</u>	<u>1,806,962</u>	<u>184,450</u>	<u>1,307</u>	<u>3,292,208</u>

(b) 分部收入與損益對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
分部收入	5,296,637	6,838,199
抵銷分部間收入	(18,091)	(2,841)
綜合收入	<u>5,278,546</u>	<u>6,835,358</u>
溢利		
分部溢利	1,968,392	3,292,208
其他收益及虧損	(4,896)	268,672
其他收益	12,387	8,426
其他開支	(39,027)	(38,527)
應佔聯營公司業績	(6,924)	—
投資物業公允價值變動的收益	385,956	911,895
融資費用	(238,900)	(572,542)
折舊	(3,884)	(3,884)
核數師薪酬	(3,628)	(150)
董事薪酬	(10,467)	(10,314)
綜合除稅前溢利	<u>2,059,009</u>	<u>3,855,784</u>

(c) 其他分部資料

計量分部損益時計入的金額：

	物業開發	一級土地 建設及 開發服務	物業投資	物業管理和 相關服務	未分配金額	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
截至二零一四年						
十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	8,465	—	5,216	4,095	3,884	21,660
解除預付租賃款項	—	—	81	26	—	107
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
截至二零一三年						
十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	8,616	—	5,896	5,915	3,884	24,311
解除預付租賃款項	—	—	279	172	—	451
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(d) 主要產品及服務收入

以下為本集團來自外部客戶的收入的分析：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	4,790,244	4,519,666
一級土地建設及開發服務(附註)	175,970	2,023,202
租金收入	267,622	232,041
物業管理和相關服務	44,710	60,449
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>5,278,546</u>	<u>6,835,358</u>

附註：於過往年度，本集團在位於哈德門的地塊進行的一級土地建設及開發服務(「哈德門項目」)基於估計可收回成本及預期按照北京市人民政府頒佈的相關規則及法規的費用獲確認為建築收入。哈德門項目竣工後，於二零一三年一月，北京市人民政府最終審定並批准總建築費用為人民幣2,178,650,000元。哈德門項目有關金額人民幣1,264,205,000元於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間獲確認。

(e) 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業務(按適用情況)所在地點，本集團所有的非流動資產(本集團的金融工具及遞延稅項資產除外)於二零一四年十二月三十一日為人民幣13,160,701,000元(二零一三年：人民幣8,131,955,000元)，均位於中國。

(f) 來自主要客戶的收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度，一級土地建設及開發服務的收入為人民幣1,291,816,000元，此乃產生自提供予北京市人民政府的服務。於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，概無其他來自單一外部客戶的收入佔本集團10%或以上。

5. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行貸款利息	496,839	368,692
其他貸款利息	273,767	148,305
應付關聯方款項的利息	63	—
初步確認應付關聯人士款項的 公允價值虧損(附註)	—	293,927
其他融資費用(附註)	7,404	46,030
金融負債的利息開支總額	<u>778,073</u>	<u>856,954</u>
利息開支：		
— 須於五年內悉數償還	733,480	823,350
— 毋須於五年內悉數償還	44,593	33,604
減：開發中物業項下的資本化金額	<u>(539,173)</u>	<u>(284,412)</u>
	<u>238,900</u>	<u>572,542</u>

附註：於二零零九年，本集團與一名上市規則所界定的關連人士（「該方」）訂立一份銷售合同，出售北京一幢住宅大廈（「該物業」）並已收取人民幣1,160,911,000元保證金。於二零一三年五月五日，本集團與該方訂立另一份協議終止該物業的銷售合同（「終止協議」）。根據該終止協議，本集團將於一年內分期向該方支付銷售該物業的已收保證金人民幣1,160,911,000元及利息人民幣351,310,000元（「和解金額」）。簽署終止協議後，本集團按公允價值測算和解金額，並確認人民幣293,927,000元的虧損（為銷售保證金人民幣1,160,911,000元與按每年6%的實際利率釐定的和解金額公允價值之間的差額）。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已基於每年6%的實際利率確認人民幣7,404,000元（二零一三年：人民幣46,030,000元）的其他融資費用。

6. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期稅額		
中國企業所得稅	401,576	695,036
過往年度的撥備不足	8,117	—
土地增值稅	407,078	157,938
遞延稅款	35,949	232,621
所得稅開支	<u>852,720</u>	<u>1,085,595</u>

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。

於二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的部份附屬公司按照核定溢利佔收入10%之核定徵收基礎繳納中國企業所得稅，符合當地稅務局根據適用的中國稅收法規批准的核定徵收方法（「核定溢利基礎」）。

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）。

根據於二零零八年一月一日起生效的中國稅務通函（國稅函[2008]112號文），於中國境內並無設立機構或從事業務的「非居民」投資者須就所獲股息按照10%的稅率繳納中國預提所得稅。由於本集團能控制撥回臨時差額的時間，且該臨時差額可能不會於可見將來撥回，因此本集團並未在綜合財務報表中就中國附屬公司自二零零八年一月以來所賺取的溢利應佔暫時差額人民幣2,537,552,000元（二零一三年：人民幣1,914,485,000元）計提遞延稅項。

於本年度，由於本集團旗下公司並未於香港產生或取得收益，故並未撥備香港利得稅。

7. 每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>950,654</u>	<u>2,233,812</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	千股	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	4,059,354	3,750,000
潛在攤薄普通股的影響：		
– 本公司發行的購股權	7,409	—
– 本公司發行的股份獎勵	5,840	—
– 本公司發行的超額配股權	<u>24</u>	<u>—</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,072,627</u>	<u>3,750,000</u>

計算每股基本盈利時採用的股份數目乃於抵銷本公司根據其股份獎勵計劃持有的未歸屬股份後得出。

8. 股息

報告期末後，本公司董事建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股6.05港仙，共計226,080,000港元(相當於人民幣209,903,000元)，惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

於二零一三年四月三十日，花園集團向其當時權益持有人金明五金宣派股息人民幣2,350,000,000元。

9. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

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

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收賬款，扣除撥備	242,337	169,074
預付承包商及供應商往來款	126,855	107,747
來自獨立第三方的其他應收款(附註)	17,261	17,510
其他應收款及預付款項，扣除撥備	100,154	44,665
預付租賃款項 — 即期部份	107	393
保證金	67,042	50,105
	<u>553,756</u>	<u>389,494</u>

附註：來自獨立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。

以下為於各報告期末按收入確認日期所作應收賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0至60天	162,825	129,255
61至180天	9,123	28,625
181至365天	63,245	1,344
一至兩年	4,742	5,114
超過兩年	2,402	4,736
	<u>242,337</u>	<u>169,074</u>

於各報告期末，應收賬款於二零一四年十二月三十一日的金額約為人民幣19,747,000元(二零一三年：人民幣15,883,000元)，均為逾期應收款，惟並無減值。本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。以下為按到期日逾期應收款的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年以下	12,603	6,033
一至兩年	4,742	5,114
兩年以上	2,402	4,736
	<u>19,747</u>	<u>15,883</u>

在判斷應收款項是否可收回時，本集團會考慮應收款項的信貸質素自初步授出信貸之日起直至報告期末的任何變動。

所有既未逾期亦無減值的貿易應收款均應收自具有良好還款記錄的客戶。

應收賬款的呆賬撥備變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初結餘	4,110	4,110
於年內確認	—	—
年末結餘	<u>4,110</u>	<u>4,110</u>

計入呆賬撥備乃個別減值的應收賬款，屬債務人在財政困難下結欠的款項。此外，本集團以綜合基準作減值評估。並無確認進一步的呆賬撥備。

10. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應付賬款	3,732,286	2,331,703
已收保證金	387,213	523,922
預收租金	47,838	42,770
收購附屬公司應付款(附註a)	464,360	467,011
應付關連人士款項(附註b)	196,050	1,120,046
應付酬金	33,572	21,713
應付營業及其他稅項	160,207	173,960
其他應付款及應計款項	87,561	47,962
	<u>5,109,087</u>	<u>4,729,087</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註c)	64,826	49,302
流動	<u>5,044,261</u>	<u>4,679,785</u>
	<u>5,109,087</u>	<u>4,729,087</u>

附註：

- (a) 於二零一四年五月，海南國瑞收購海南駿和的全部股權，代價為人民幣1,014,000,000元，已支付部份代價人民幣667,140,000元。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一三年十月，原北京國瑞收購陝西華威的全部股權，代價為人民幣450,000,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，為數人民幣212,500,000元(二零一三年：人民幣120,000,000元)的部份代價已經支付及截至二零一四年十二月三十一日已支付款項合共人民幣332,500,000元(二零一三年：人民幣120,000,000元)。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

- (b) 有關款項並無抵押，須於一年內分期償還，乃涉及一項銷售合同的取消，詳請載於附註5。
- (c) 根據有關協議，於二零一四年十二月三十一日約人民幣64,826,000元(二零一三年：人民幣49,302,000元)的租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此獲分類為非流動負債。

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。

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	3,304,748	1,055,862
61至365天	70,803	1,190,485
一至兩年	286,152	72,792
超過兩年	70,583	12,564
	<u>3,732,286</u>	<u>2,331,703</u>

11. 銀行及其他借款

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押	8,376,150	5,153,300
其他貸款，有抵押	2,227,460	2,183,260
其他貸款，無抵押	215,000	—
	<u>10,818,610</u>	<u>7,336,560</u>
借款須於以下期限內償還：		
— 一年內	4,221,260	1,112,136
— 多於一年，但不超過兩年	2,252,160	3,358,364
— 多於兩年，但不超過五年	3,508,100	2,146,060
— 超過五年	837,090	720,000
	<u>10,818,610</u>	<u>7,336,560</u>
減：流動負債項下一年內到期款項	<u>(4,221,260)</u>	<u>(1,112,136)</u>
一年後到期款項	<u>6,597,350</u>	<u>6,224,424</u>

本集團銀行及其他借款均以人民幣計值。

12. 或然負債

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
本集團就置業者動用的貸款融資提供的擔保	<u>2,665,273</u>	<u>1,634,119</u>

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二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零一四年業績回顧

根據國家統計局資料，二零一四年全國房地產開發投資人民幣 95,036 億元，較去年名義增長 10.5%。房屋新開工面積 179,592 萬平方米，較去年下降 10.7%。全國商品房銷售面積 120,649 萬平方米，較去年下降 7.6%。全國商品房銷售額人民幣 76,292 億元，較去年下降 6.3%。

二零一四年房地產市場總體呈負增長趨勢，為緩解市場低迷情況，中央政府和地方政府雙管齊下，遙相呼應。二零一四年三月，全國「兩會」提出「分類調控」：中央相繼以「央五條」、「定向降准」、「放鬆限貸」等手段「微刺激」以保障自住購房信貸需求；同時賦予地方政府更多自主權，自二零一四年六月起各地相繼出台各類「救市」政策，手段多樣化、縱深化，隨之實行三年的「限購」體系逐步取消。以寬鬆為主宏觀調控政策，相信對房地產市場來說會帶來正面支持。

二零一四年，在此市場形勢下，本集團實現合約銷售額人民幣 6,206.3 百萬元，較去年增加 22.7%。合約建築面積合計 476,764 平方米，較去年增加 24.2%。本集團實現收入人民幣 5,278.5 百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣 4,790.2 百萬元，一級土地建設及開發服務收入為人民幣 176.0 百萬元、物業投資收入為人民幣 267.6 百萬元及物業管理及相關服務收入為人民幣 44.7 百萬元。

土地儲備方面，本集團始終致力以具競爭力的成本獲得優質地塊。二零一四年，本集團在佛山、海南新增佛山•南堤灣和海南雲龍兩塊土地，土地佔地面積分別為 90,231 平方米和 1,084,162 平方米，土地收購成本為平均每平米約人民幣 1,989 元。截至二零一四年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備建築面積合計約 7,693,986 平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣 1,536.5 元。

值得一提的是，廊坊永清是北京周邊的戰略性地區，位於環渤海經濟圈腹地、大北京戰略經濟圈軸心。自中國中央政府提出將實現京津冀協同發展作為一個重大國家戰略以來，廊坊永清以其到北京、天津核心區的短線距離、完好的自然生態、優質的地塊環境等眾多優勢，逐漸成為諸多品牌地產開發商爭相競逐的熱點區域。本集團位於廊坊永清的土地儲備量達 1,866,917 平方米，即永清生態城項目。該項目西臨京台高速，東靠廊霸路，距離北京建設中的第二個國際機場相距僅 15 公里，同時毗鄰永清台灣工業新城、浙商新城、永清服裝城等各個工業或商業聚集區，地理位置優勢明顯。本集團將持續關注廊坊地區優質地塊，以獲得更多潛在土地儲備。

二零一五年展望

展望二零一五年，隨著經濟進入新常態，政府對房地產的調控思路也更清晰。中長期來看，調控會從「過緊」回歸到「常態」，過度打壓和過度刺激都應將不會出現。政府應會逐漸改變以往「一刀切」的調控方式，去行政化、放大市場權，充分發揮市場自由調節的能力，穩定住房市場。這些調控方式的改變表明了監管層逐步建立市場長效機制、鼓勵房地產行業持續健康發展的政策導向。

二零一五年，本集團在把握宏觀政策和市場變化的基礎上，繼續推行高效的項目運營管理體系，把控開工節奏、開發速度，採用靈活的營銷政策，加快庫存去化，鞏固並擴大各項目在當地市場的佔有率；確保銷售回款速度以及應收賬款周轉速度，適時開拓境外融資和境內多種融資渠道，保證本集團持續穩定的發展。

隨著中國新型城鎮化的推進，城鎮化將成為房地產行業長期發展的重要支撐。二零一五年三月五日，中國國務院總理李克強作「兩會」政府工作報告指出，要推進新型城鎮化取得新突破，加大城鎮棚戶區和城鄉危房改造力度。同時提出改造約壹億人居住的城鎮棚戶區和城中村。這對未來房地產市場、尤其是重點城市應將產生顯著影響。本集團計劃在未來關注一二線重點城市周邊及珠三角區域，將業務發展與國家城鎮化方向相契合，探索採用公私合營模式「PPP 模式」建設產業新城的業務模式，進一步拓寬本集團原有地產開發的業務。

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

2015 年 3 月 26 日

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已簽約銷售額總額為人民幣 6,206.3 百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增長 22.7%。本集團的收入為人民幣 5,278.5 百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少 22.8%，主要系二零一四年並無一級土地開發項目的一次性政府補償，而二零一三年本集團通過北京哈德門的一級土地開發項目收取了此類補償，且為本集團帶來約人民幣 1,264.2 百萬元的收入。收入中來自物業開發的收入為人民幣 4,790.2 百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度日增加 6.0%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣 2,405.2 百萬元，淨利為人民幣 1,206.3 百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣 950.7 百萬元。

已簽約銷售額

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的已簽約銷售額約為人民幣 6,206.3 百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣 5,057.1 百萬元增加 22.7%。已簽約總建築面積約為 476,764 平方米，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的總建築面積 383,970 平方米增加 24.2%。本集團按地理位置劃分的已簽約銷售額來自北京、海口、萬寧、廊坊、鄭州、瀋陽、佛山及汕頭，分別約為人民幣 1,905.6 百萬元、人民幣 1,360.7 百萬元、人民幣 212.0 百萬元、人民幣 710.6 百萬元、人民幣 1,049.1 百萬元、人民幣 963.1 百萬元、人民幣 3.0 百萬元及人民幣 2.2 百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的 30.7%、21.9%、3.4%、11.4%、16.9%、15.5%、0.1% 及 0.1%。

下表載列本集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零一四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一三年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一三年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一四年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一三年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
北京						
北京國瑞城（一期及二期）	1,826.4	1,186.4	27,297	20,902	66,907.1	56,758.9
北京富貴園	38.6	6.7	1,285	500	30,072.6	13,439.3
京禧閣	40.6	590.2	872	12,992	46,621.0	45,427.3
海口						
海闊天空國瑞城（一期至五期）	1,283.2	1,455.8	78,962	94,856	16,250.9	15,348.0
海甸島國瑞花園	77.5	213.8	4,808	15,039	16,118.1	14,216.0
萬寧						
萬寧國瑞城（一期）	212.0	69.4	33,383	12,183	6,349.8	5,695.0
廊坊						
永清國瑞城（三期至四期）	710.6	279.4	63,687	25,554	11,157.8	10,932.4
鄭州						
鄭州國瑞城（一期至七期）	1,049.10	965.3	129,383	155,627	8,108.7	6,202.4
瀋陽						
瀋陽國瑞城（二期至四期）	963.10	244.2	136,455	40,786	7,058.0	5,988.4
佛山						
佛山國華新都（一期）	3.0	—	372	—	8,017.6	—
汕頭						
國瑞園	0.5	7.1	64	943	7,599.8	7,505.0
雅仕園	1.7	38.9	196	4,590	8,388.2	8,466.7
總計	6,206.3	5,057.1	476,764	383,970	13,017.5	13,170.5

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階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為 3,095,706 平方米並擁有總建築面積 7,693,986 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 680,229 平方米；(b) 開發中的總建築面積 2,079,775 平方米，及 (c) 持作未來開發的規劃總建築面積 4,933,982 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。截至二零一四年十二月三十一日，本集團在北京富貴園、北京國瑞城、瀋陽國瑞城、汕頭國瑞城、京禧閣、北京國瑞中心及佛山•南堤灣中擁有總建築面積合共 760,230 平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一四年十二月三十一日的開發中項目及項目階段及持作未來開發的物業概要資料：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發		擁有權 權益 (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 (平方米)		
北京									
1.	北京國瑞中心	多用途	12,738	140,021	140,021	—	—	—	80.0
海口									
1.	海闊天空國瑞城 (三期至五期)	多用途	54,716	364,535	364,332	19,004	—	—	80.0
2.	國瑞•江畔花園	住宅	36,634	21,582	20,498	—	—	—	80.0
3.	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	—	—	—	22,531	—	80.0
4.	海南雲龍	多用途	1,084,162	—	—	—	1,084,162	—	40.8

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發		擁有權 權益 (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築面積 (平方米)		
萬寧									
1.	萬寧國瑞城 (一期至三期)	住宅	214,635	114,250	113,430	13,426	204,057	—	80.0
廊坊									
1.	永清國瑞城 (一期(部分) 至二期、 四期(部分)、 五期)	住宅	1,083,859	319,443	317,942	4,431	1,514,106	—	80.0
鄭州									
1.	鄭州國瑞城 (三期(部分)、 六期至八期)	多用途	132,614	312,792	311,585	65,900	66,873	—	80.0
瀋陽									
1.	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 四期(部分)、 五期至七期)	多用途	480,128	361,398	359,016	96,192	1,000,206	348,625	80.0
佛山									
1.	佛山國華新都 (一期至二期)	住宅	120,814	275,033	273,662	372	236,098	—	44.0
2.	佛山•南堤灣	多用途	90,231	—	—	—	335,328	335,328	80.0
西安									
	西安國瑞國際金融中心	多用途	19,162	—	—	—	289,978	—	59.0
汕頭									
1.	汕頭國瑞城 (一期至二期)	多用途	54,431	170,721	168,821	—	180,643	—	80.0
總計			3,418,245	2,079,775	2,069,307	199,325	4,933,982	683,953	
應佔總建築面積			1,564,808	1,556,928	159,326	3,376,304	547,162		

下表載列本集團投資物業截至二零一四年十二月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資			總租金收入	
		的總建築	可出租	實際租賃	二零一四年	二零一三年
		面積	建築面積	建築面積	二零一四年	二零一三年
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	36,166	210,231	179,876
	寫字樓	9,808	9,808	7,650		
	停車場	26,324	26,324	18,426		
	零售商舖	29,128	25,642	21,282		
	四合院	7,219	7,219	1,276		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	20,394	32,734	30,967
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	50,841	—	1,068
	零售商舖	58,972	58,972	—	—	—
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	53,039	24,657	20,130
京禧閣	停車場	3,950	3,950	2,844	—	—
北京國瑞中心*	寫字樓	140,021				
	購物中心					
	停車場					
佛山•南堤灣*	零售商舖	260,519				
	停車場					
總計		760,230	317,666	211,918	267,622	232,041

* 目前在建項目

已竣工項目

下表載列本集團於二零一四年十二月三十一日的已竣工項目及項目階段概要資料：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供 出售或 我們使用 的建築面積 (平方米)	可供 出售的 建築面積 (平方米)	持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
北京									
1. 北京富貴園	多用途	87,075	507,857	51,675	4,699	26,146	420,911	9,125	91.0
2. 北京國瑞城(一期及二期)	多用途	117,473	881,590	106,142	44,501	157,383	599,886	18,180	80.0
3. 京禧閣	住宅	14,464	33,101	3,211	299	3,950	24,632	1,309	80.0
海口									
1. 海闊天空國瑞城 (一期至三期、五期)	多用途	86,659	436,925	149,677	99,944	—	275,971	11,276	80.0
2. 海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	17,055	2,202	—	54,808	—	80.0
萬寧									
1. 萬寧國瑞城(一期)	住宅	29,704	47,748	20,575	20,575	—	27,173	—	80.0
廊坊									
1. 永清國瑞城(一期(部份)、三期)	住宅	229,507	103,635	35,512	33,368	—	67,808	315	80.0
鄭州									
1. 鄭州國瑞城(一期至五期)	多用途	351,614	476,756	148,550	94,844	—	315,736	12,470	80.0
瀋陽									
1. 瀋陽國瑞城(一期、二期、 三期(部份))及四期(部分)	多用途	147,457	354,085	45,372	17,540	109,813	193,752	1,540	80.0
汕頭									
1. 汕頭國瑞城(一期)	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90.0
2. 國瑞園	多用途	14,161	33,795	2,461	2,461	—	31,335	—	100.0
3. 裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100.0
4. 星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100.0
5. 雅仕園	住宅	9,472	48,054	106	106	—	47,172	776	100.0
總計		1,216,109	3,095,706	580,336	320,539	359,690	2,097,083	54,991	
應佔總建築面積		994,668	2,562,619	470,467	257,461	296,868	1,747,247	45,151	

土地儲備

下表載列本集團於二零一四年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工 尚未售出 的可出售/ 可出租 建築面積	開發中 開發中 建築面積	未來開發 規劃 建築面積 ⁽¹⁾	土地儲備 總額 總建築 面積	佔土地 儲備總額 %	平均 土地成本
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(人民幣元/ 平方米)
北京	236,978	140,021	—	376,999	4.9	8,902.9
海口	102,145	386,117	1,106,693	1,594,955	20.7	1,612.3
萬寧	20,575	114,250	204,057	338,882	4.4	351.2
廊坊	33,368	319,443	1,514,106	1,866,917	24.3	366.8
鄭州	94,844	312,792	66,873	474,509	6.2	395.0
瀋陽	127,353	361,398	1,000,206	1,488,957	19.4	1,108.6
佛山	—	275,033	571,426	846,459	11.0	2,491.0
西安	—	—	289,978	289,978	3.8	1,551.8
汕頭	64,966	170,721	180,643	416,330	5.3	1,666.2
總計	680,229	2,079,775	4,933,982	7,693,986	100	1,536.5

附註：

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

下表載列本集團於二零一四年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地 儲備總額 %
尚未售出 的可出售/ 可出租	建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(%)
住宅	237,273	1,352,431	2,977,300	4,567,004	59.4
供出售的商業物業	69,945	227,359	937,052	1,234,355	16.0
持作投資或擬持作 投資的商業物業	359,690	140,021	260,519	760,230	9.9
酒店	—	—	185,544	185,544	2.4
停車位	13,321	350,998	442,345	806,664	10.5
附屬設施	—	7,883	63,943	71,826	0.9
其他	—	1,083	67,279	68,363	0.9
總計	680,229	2,079,775	4,933,982	7,693,986	100

附註：

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

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。於二零一四年，本集團在北京、汕頭及潮州承辦一級土地開發項目及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。祈年大街西項目地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。截至二零一四年十二月三十一日，本集團產生開發成本約人民幣1024.8百萬元並於二零一三年第二季度完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。本集團預期於二零一五年完成該項目另外兩幅地塊的一級土地開發。

汕頭

根據三舊改造政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於2014年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，向本集團轉讓相關土地使用權。本集團已完成其中一個開發項目的控制性詳細規劃並上報政府部門審批，拆遷工作也順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，前期相關工作正有序推進。截至二零一四年十二月三十一日，本集團承擔開發成本合共約人民幣60.5百萬元並計劃於該等地塊開發住宅物業。

潮州

於二零一四年上半年，本集團在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。本集團已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，完成該項目立項、項目環評、用地權屬及地上構築物(含搭建

物)取證等前期工作，並完成約4,419畝徵地拆遷預公告。截至二零一四年十二月三十一日，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1.2百萬元。

財務回顧

收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收入為人民幣5,278.5百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣6,835.4百萬元減少22.8%。該減少主要由於二零一四年並無一級土地開發項目的一次性政府補償，而二零一三年本集團通過北京哈德門的一級土地開發項目收取了此類補償，且為本集團帶來約人民幣1,264.2百萬元的收入。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的物業開發收入為人民幣4,790.2百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加6.0%。該增加是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團交付的物業的項目組合及地區劃分出現變動。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的一級土地建設及開發服務收入為人民幣176.0百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則為人民幣2,023.2百萬元。該減少主要由於二零一四年並無一級土地開發項目的一次性政府補償，而二零一三年本集團通過北京哈德門的一級土地開發項目收取了此類補償，且為本集團帶來約人民幣1,264.2百萬元的收入。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一三年的人民幣3,130.7百萬元減少8.2%至二零一四年的人民幣2,873.4百萬元。

本集團的物業銷售成本由二零一三年的人民幣2,847.2百萬元減少7.7%至二零一四年的人民幣2,628.2百萬元。

本集團的主要土地開發的服務成本由二零一三年的人民幣216.2百萬元減少19.2%至二零一四年的人民幣174.6百萬元，主要是由於祈年大街項目拆遷補償款的減少所致。

毛利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣2,405.2百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣3,704.7百萬元減少35.1%。截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率為45.6%，而截至二零一三年十二月三十一日止年度為54.2%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的物業開發毛利為人民幣2,162.1百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,672.4百萬元增加29.3%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團交付的物業的項目組合及地區劃分出現變動。物業開發的毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的37.0%增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的45.1%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的一級土地建設及開發服務毛利為人民幣1.4百萬元，相比截至二零一三年十二月三十一日止年度則為人民幣1,807.0百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，一級土地建設及開發服務的毛利率為0.8%，截至二零一三年十二月三十一日止年度則為89.3%。一級土地建設及開發服務的毛利及毛利率減少，主要由於二零一四年並無一級土地開發項目的一次性政府補償，而二零一三年本集團通過北京哈德門的一級土地開發項目收取了此類補償，且為本集團帶來約人民幣1,264.2百萬元的收入。

本公司權益持有人應佔純利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔純利為人民幣950.7百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,233.8百萬元下跌57.4%。本公司已於二零一五年三月十三日在聯交所網站登載盈利警告公告（「**盈利警告**」）。如盈利警告所載，本公司權益持有人應佔純利下跌主要是由於(i)政府就完成本集團北京哈德門的一級土地開發項目支付的一次性補償（於二零一三年為本集團帶來約人民幣1,264.2百萬元的收入）於二零一四年並沒有此類一次性補償；及(ii)因於二零一三年本集團將持作銷售物業的12個四合院單位撥至投資物業並確認公允價值收益約人民幣527.3百萬元於二零一四年並沒有此類轉撥。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一三年的人民幣911.9百萬元減少57.7%至二零一四年的人民幣386.0百萬元，主要是由二零一三年將本集團12個四合院單位由持作銷售物業轉入投資物業時產生人民幣527.3百萬元的公允價值變動所致。

其他收益及虧損

截至二零一三年十二月三十一日止年度其他收益為人民幣268.7百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度其他虧損為人民幣4.9百萬元。該差額主要由於本集團確認為購買汕頭國瑞城二期土地的土地使用權與汕頭市土地儲備中心於二零一三年五月訂立的協議有關的收益人民幣265.7百萬元所致，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度無該項收益。

其他收入

其他收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣8.4百萬元增加47.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣12.4百萬元。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣184.5百萬元減少1.1%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣182.4百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣242.3百萬元增加12.4%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣272.3百萬元，主要是由於隨著本集團運營的擴大，本集團人員人數增加及本集團人員平均薪酬和福利提高。

融資費用

融資費用由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣572.5百萬元減少58.3%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣238.9百萬元，主要是由於本集團在二零一三年五月終止二零零九年七月與海南航空股份有限公司就預售一幢高層住宅大樓而訂立的預售協議，並就該等付款錄得公允價值虧損人民幣293.9百萬元所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,085.6百萬元減少21.5%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣852.7百萬元，主要是由於除稅前溢利減少所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣445.6百萬元及人民幣407.1百萬元。

期內溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的期內溢利及綜合收益總額由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,770.2百萬元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,206.3百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘為人民幣1,730.3百萬元，較二零一三年十二月三十一日的人民幣905.8百萬元增加91.0%。

淨負營運現金流

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨負經營現金流人民幣630.2百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們錄得正經營現金流人民幣32.9百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於本集團購買佛山國華新都及佛山·南堤灣地塊所致。有關收購佛山·南堤灣地塊的進一步詳情，請參閱本公告「重大收購及出售事項及重大投資」一節。

借款

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未償還的債務為人民幣10,818.6百萬元，包括銀行借款人民幣8,376.2百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣2,442.4百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團來自信託融資安排的未償還借款相當於本集團銀行及其他借款結餘總額的22.6%，於二零一三年十二月三十一日為29.8%。

抵押資產

本集團的若干借款由持作開發/開發中的物業、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。於二零一四年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣20,696.6百萬元。

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。於二零一四年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣2,665.3百萬元。

除本公告所披露外，本集團於二零一四年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

重大收購及出售事項及重大投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就為籌備於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)而進行的集團重組於本集團的一般業務過程中完成重大收購事項。詳情請參閱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」)。

於二零一四年三月五日，本公司的間接附屬公司深圳國瑞興業房地產有限公司訂立一項股權轉讓協議，以總代價人民幣12.0百萬元向一名獨立第三方收購深圳市大潮汕建設有限公司(「**深圳市大潮汕**」)的30%股本權益。深圳市大潮汕計劃承擔「三舊改造」政策下的一項總地塊面積3.8百萬平方米的位於深圳的開發項目，並已於二零一四年三月十二日與一家由當地自治機構所控制的公司就上述項目訂立了合作協議。

於二零一四年四月二日，本公司的間接附屬公司海南國瑞房地產開發有限公司(「**海南國瑞**」)已與一名獨立第三方訂立一項股權轉讓及合作協議(「**該協議**」)，以總代價人民幣1,014.0百萬元收購海南駿和100%股本權益，從而收購位於海口、佔地約1.1百萬平方米的若干塊土地的土地使用權。本集團正努力根據該協議完成收購。

於二零一四年六月十六日，本公司間接附屬公司佛山市國瑞南方地產開發有限公司在掛牌出讓中中標取得佛山一塊地盤面積為90,231平方米的地塊，總代價為人民幣1,483.2百萬元。本集團已於二零一四年六月十八日接獲競投出讓土地使用權確認函，且隨後本集團於二零一四年六月三十日與佛山市政府訂立土地出讓合同。本集團正根據土地出讓合同完成土地收購。

除招股章程及本公告所披露及上文所述者外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何重大收購及出售事項及重大投資。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除招股章程及本公告所披露及上文所述者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團有約1,349名僱員。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣226.8百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。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。

末期股息

董事會建議向於二零一五年六月五日名列本公司股東名冊上的股東就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付每股6.05港仙(合共226,080,000港元(相當於人民幣209,903,000元))的末期股息。建議末期股息將於股東在本公司股東週年大會上批准後於二零一五年六月十五日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一五年五月二十九日舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的股東，本公司將於二零一五年五月二十七日至二零一五年五月二十九日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件應不遲於二零一五年五月二十六日(星期二)下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理登記。
- (b) 為釐定合資格獲派末期股息的股東，本公司將於二零一五年六月三日至二零一五年六月五日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件應不遲於二零一五年六月二日(星期二)下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理登記。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一五年五月二十九日舉行，而股東週年大會通告將按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所規定的方式刊發及寄發。

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全體股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身企業管治守則。根據本公司目前的組織架構，張章筭先生（「張主席」）是董事會主席兼本公司總裁。由同一人擔任主席兼總裁偏離企業管治守則。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、發展、運營和管理。本公司認為賦予張主席以主席兼總裁的雙重角色有利於本集團的業務運營且不會對本集團的管理造成不利影響。權力及權責平衡乃通過高級管理層及董事會運作得到保證，高級管理層及董事會由富經驗及能幹的人士組成。董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。除本公告所披露者外，本公司自其於二零一四年七月七日（「上市日期」）上市至本公告日期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体查詢後，各董事確認其自上市日期起至本公告日期已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至本公告日期期間，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。

充足的公眾持股量

聯交所於本公司在二零一四年上市時，已豁免本公司嚴格遵守上市規則第8.08(1)條(「公眾持股量豁免」)。根據公眾持股量豁免，必須由公眾持有的某一最低百分比的本公司股份不得少於本公司已發行股本總額的15%。根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本公告日期，本公司保持公眾持股量豁免所規定的某一公眾持股量水平。

審核委員會

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

審核委員會已與管理層及本集團核數師德勤審閱本公司採納的會計原則及政策以及法律及法規，並討論(其中包括)本集團的內部控制及財務報告事宜，包括審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績及年度報告

本公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.glorypy.com)刊登。按照報告期適用的上市規則的規定，本截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績公告所載及截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度報告(載有有關本公司的全部資料)將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司各自的網站刊登。

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

香港，二零一五年三月二十六日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張章筭先生、葛偉光先生、阮文娟女士及張瑾女士；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。