

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)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度的  
年度業績公告**

**二零一五年年度業績摘要**

- 截至二零一五年十二月三十一日止年度(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣6,569.0百萬元，相應的建築面積(「建築面積」)約為665,661平方米，較去年同期分別增加5.8%及39.6%；
- 報告期的收入為人民幣6,514.3百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣6,028.9百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣2,678.8百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣2,437.3百萬元；
- 報告期的純利為人民幣1,583.5百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣1,260.6百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣28.62分。
- 董事會建議派發末期股息每股5.55港仙。

## 截至二零一五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」)宣佈以下本集團報告期內的經審核綜合業績連同截至二零一四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622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

截至二零一五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	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	3	6,514,304	5,278,546
銷售及服務成本		<u>(3,835,485)</u>	<u>(2,873,368)</u>
毛利		2,678,819	2,405,178
其他收益及虧損		(6,956)	(4,896)
其他收益		13,170	12,387
投資物業公允價值變動的收益		783,601	385,956
銷售開支		(246,156)	(182,446)
行政開支		(358,709)	(272,319)
其他開支		(26,388)	(39,027)
融資費用	4	(141,095)	(238,900)
應佔聯營公司業績		<u>3,312</u>	<u>(6,924)</u>
除稅前溢利		2,699,598	2,059,009
所得稅開支	5	<u>(1,116,109)</u>	<u>(852,720)</u>
年內溢利及綜合收益總額		<u>1,583,489</u>	<u>1,206,289</u>
下列人士應佔年內溢利及綜合收益總額：			
本公司擁有人		1,260,550	950,654
少數股東權益		<u>322,939</u>	<u>255,635</u>
		<u>1,583,489</u>	<u>1,206,289</u>
每股盈利(人民幣分)：	6		
基本		<u>28.62</u>	<u>23.42</u>
攤薄		<u>28.28</u>	<u>23.34</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		15,065,850	12,822,450
物業、廠房及設備		130,248	142,891
無形資產		3,490	3,164
於聯營公司的權益		32,196	189,076
可供出售投資		165,192	5,000
預付租賃款項		3,013	3,120
收購一間附屬公司已付定金		70,000	—
遞延稅項資產		160,336	100,172
受限制銀行存款		38,686	7,590
		<u>15,669,011</u>	<u>13,273,463</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		73	78
購買土地預付款項／已付保證金		2,929,848	35,000
開發中的物業		9,667,914	10,092,920
持作銷售物業		2,719,459	2,243,952
應收賬款及其他應收款、保證金 及預付款項	8	870,875	553,756
應收客戶建築合約款項		1,222,245	1,072,586
可收回稅項		39,270	18,777
應收關聯方款項		1,063	—
透過損益按公允價值列賬的金融資產		70,097	97
受限制銀行存款		80,898	1,180,187
現金及銀行結餘		1,956,263	542,557
		<u>19,558,005</u>	<u>15,739,910</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	4,910,116	5,044,261
銷售物業的已收房款		1,611,699	1,688,750
應付關聯方款項		55,057	18,954
應付稅項		1,477,701	1,121,261
銀行及其他借款—一年內到期		3,718,997	4,221,260
		<u>11,773,570</u>	<u>12,094,486</u>
流動資產淨值		<u>7,784,435</u>	<u>3,645,424</u>
總資產減流動負債		<u>23,453,446</u>	<u>16,918,887</u>

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債		
其他應付款	65,970	64,826
銀行及其他借款－一年後到期	8,579,128	6,597,350
公司債券	2,977,127	—
遞延稅項負債	1,903,251	1,720,267
	<u>13,525,476</u>	<u>8,382,443</u>
資產淨值	<u>9,927,970</u>	<u>8,536,444</u>
資本及儲備		
股本	3,511	3,509
儲備	<u>8,115,985</u>	<u>7,012,813</u>
本公司擁有人應佔權益	8,119,496	7,016,322
少數股東權益	<u>1,808,474</u>	<u>1,520,122</u>
權益總額	<u>9,927,970</u>	<u>8,536,444</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 (通和置業有限公司)。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. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用以下國際財務報告準則的修訂：

國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一零年至 二零一二年週期年度改進
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一一年至 二零一三年週期年度改進

於本年度應用該等新訂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。

### 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本集團會計政策相同。分部溢利指未分配未經分配的其他收益及虧損、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、核數師薪酬及董事薪酬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 人民幣千元	一級土地建 設及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 和相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一五年</b>					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	6,028,920	143,391	280,589	61,404	6,514,304
分部間收入	—	—	—	14,429	14,429
分部收入	<u>6,028,920</u>	<u>143,391</u>	<u>280,589</u>	<u>75,833</u>	<u>6,528,733</u>
分部溢利	<u>1,868,149</u>	<u>858</u>	<u>214,540</u>	<u>10,738</u>	<u>2,094,285</u>
<b>截至二零一四年</b>					
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>

(b) 分部收入與損益對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
分部收入	6,528,733	5,296,637
抵銷分部間收入	<u>(14,429)</u>	<u>(18,091)</u>
綜合收入	<u>6,514,304</u>	<u>5,278,546</u>
溢利		
分部溢利	2,094,285	1,968,392
其他收益及虧損	(7,415)	(4,896)
其他收益	13,170	12,387
其他開支	(26,388)	(39,027)
應佔聯營公司業績	3,312	(6,924)
投資物業公允價值變動的收益	783,601	385,956
融資費用	(141,095)	(238,900)
折舊	(3,884)	(3,884)
核數師薪酬	(3,786)	(3,628)
董事酬金	<u>(12,202)</u>	<u>(10,467)</u>
綜合除稅前溢利	<u>2,699,598</u>	<u>2,059,009</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
<b>截至二零一五年</b>						
十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	10,536	—	5,221	7,600	3,884	27,241
解除預付租賃款項	—	—	81	26	—	107
解除呆賬撥備－應收賬款	—	—	(459)	—	—	(459)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>截至二零一四年</b>						
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>

(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	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	6,028,920	4,790,244
一級土地建設及開發服務	143,391	175,970
租金收入	280,589	267,622
物業管理和相關服務	61,404	44,710
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>6,514,304</u>	<u>5,278,546</u>

(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)於二零一五年十二月三十一日為人民幣15,304,797,000元(二零一四年：人民幣13,160,701,000元)，均位於中國。

(f) 來自主要客戶的收入

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，概無來自單一外部客戶的收入佔本集團10%或以上。

4. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款利息	606,807	496,839
公司債券利息	22,624	—
其他貸款利息	214,342	273,767
應付關聯方款項的利息	190	63
其他融資費用(附註)	3,950	7,404
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	847,913	778,073
減：開發中物業項下的資本化金額	(706,818)	(539,173)
	<hr/>	<hr/>
	<u>141,095</u>	<u>238,900</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元與二零一三年按每年6%的實際利率釐定的和解金額公允價值之間的差額）。於截至二零一五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3,950,000元（二零一四年：人民幣7,404,000元）的其他融資費用。於二零一五年十二月三十一日後，未償還金額人民幣200,000,000元於二零一六年三月償還。

開發中物業項下的資本化借款成本因特定銀行借款、公司債券及其他貸款產生。

## 5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅額		
中國企業所得稅	462,419	401,576
過往年度的撥備不足	357	8,117
土地增值稅	530,513	407,078
	993,289	816,771
遞延稅款	122,820	35,949
所得稅開支	<u>1,116,109</u>	<u>852,720</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。

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)。

於該兩個年度，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。

## 6. 每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的 本公司擁有人應佔年內溢利	<u>1,260,550</u>	<u>950,654</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千股	二零一四年 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	4,404,430	4,059,354
潛在攤薄普通股的影響：		
– 本公司發行的購股權	31,451	7,409
– 本公司發行的股份獎勵	21,299	5,840
– 本公司發行的超額配股權	<u>—</u>	<u>24</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,457,180</u>	<u>4,072,627</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。

## 7. 股息

報告期末後，董事建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股5.55港仙，共計245,882,000港元(相當於人民幣206,000,000元)，惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司確認為分派的股息共計266,080,000港元(相當於人民幣209,914,000元)，即以現金向本公司股東宣派及派付每股6.05港仙。

## 8. 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收賬款，扣除撥備	475,587	242,337
預付承包商及供應商往來款	205,953	126,855
來自獨立第三方的其他應收款(附註)	17,261	17,261
其他應收款及預付款項，扣除撥備	87,165	100,154
預付租賃款項 — 即期部份	107	107
保證金	84,802	67,042
	<u>870,875</u>	<u>553,756</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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至60天	350,660	162,825
61至180天	28,618	9,123
181至365天	28,302	63,245
一至兩年	64,274	4,742
超過兩年	3,733	2,402
	<u>475,587</u>	<u>242,337</u>

於各報告期末，應收賬款於二零一五年十二月三十一日的金額約為人民幣49,112,000元(二零一四年：人民幣19,747,000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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年以下	38,281	12,603
一至兩年	7,098	4,742
兩年以上	3,733	2,402
	<u>49,112</u>	<u>19,747</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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初結餘	4,110	4,110
於年內撥回	(459)	—
年末結餘	<u>3,651</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。

### 9. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付賬款	3,223,172	3,732,286
已收保證金	399,886	387,213
預收租金	51,782	47,838
收購附屬公司應付款(附註a)	504,360	464,360
應付關連人士款項(附註b)	200,000	196,050
應付酬金	45,578	33,572
應付營業及其他稅項	212,170	160,207
其他應付款及應計款項	339,138	87,561
	<u>4,976,086</u>	<u>5,109,087</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註c)	65,970	64,826
流動	<u>4,910,116</u>	<u>5,044,261</u>
	<u>4,976,086</u>	<u>5,109,087</u>

附註：

- (a) 二零一五年六月，本集團以現金代價人民幣500,000,000元及一筆指派債務人民幣200,000,000元收購深圳萬基藥業有限公司87.5%股權。截至二零一五年十二月三十一日，未償還結餘為人民幣100,000,000元。該款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一五年十二月三十一日的結餘包括二零一四年收購海南駿和實業有限公司股權的未償還代價結餘人民幣346,860,000元(二零一四年：人民幣346,860,000元)及與二零一三年收購陝西華威世達實業有限公司股權有關的未償還代價結餘人民幣57,500,000元(二零一四年：人民幣117,500,000元)。該等款項屬無抵押、免息及須於要求時償還。

- (b) 有關款項乃涉及一項與一名關連人士(定義見上市規則)訂立的銷售合同的取消，該款項為無抵押並於二零一五年十二月三十一日按要求償還。

- (c) 根據有關協議，於二零一五年十二月三十一日約人民幣65,970,000元(二零一四年：人民幣64,826,000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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至60天	2,577,407	3,304,748
61至365天	386,298	70,803
一至兩年	227,801	286,152
超過兩年	31,666	70,583
	<u>3,223,172</u>	<u>3,732,286</u>

## 10. 或然負債

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>3,997,153</u>	<u>2,665,273</u>



## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈國瑞置業有限公司（「**本集團**」或「**國瑞**」）截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年業績。

### 二零一五年業績及回顧

二零一五年，全球經濟增速放緩，在中國經濟增速下滑的背景下，中國中央政府定調穩定住房消費，在寬鬆的政策刺激下，房地產市場總體上呈現跳彈態勢。房地產行業分化加劇，品牌房企紛紛選擇多元化轉型，迎來新的發展格局。

在此形勢下，本集團不斷鞏固房地產主業，憑藉高效的運營管理和靈活的市場應對策略，實現了規模和盈利的雙增長。報告期內，本集團實現合約銷售額人民幣6,569.0百萬元，較去年增加5.8%。合約建築面積合計665,661平方米，較去年增加39.6%。本集團實現收入人民幣6,514.3百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣6,028.9百萬元，一級土地建設及開發服務收入為人民幣143.4百萬元、物業投資收入為人民幣280.6百萬元，物業管理及相關服務收入為人民幣61.4百萬元。董事會建議宣派股息每股5.55港仙。

二零一五年，是本集團夯實基礎的一年，更是創新發展的一年。

### 保持競爭優勢，蓄勢前行

本集團發軔於廣東，壯大於北京，闊步於全國，砥礪前行二十餘載，以在北京二環核心深耕多年而廣為熟知；上市後，本集團迎來跨越式發展的重要階段，在企業規範化管理、產品和服務的標準化、優質土地獲取、多元化業務領域拓展等方面，都取得了突破性進展。得益於自身出色的管理能力，本集團成功保持各項利潤指標均穩步上升並高於行業平均水平。二零一二年至二零一五年，本集團核心淨利潤保持27%的年均複合增長。

## 深耕現有區域，擴大市場份額

本集團始終堅持戰略指引，不斷拓展城市佈局，向「京津冀」、「珠三角」等全國經濟增長熱點區域發力。目前，國瑞已完成北京、深圳、海口、鄭州、瀋陽等10個城市的戰略佈局。同時，本集團將繼續強化在已進駐城市的深耕力作，以北京為中心輻射「京津冀」，以深圳為中心輻射「珠三角」，進一步擴大市場份額。

隨著「京津冀」一體化的推進，國瑞在廊坊的鼎力之作，生態大盤永清國瑞城已成為京南置業的首選。二零一五年，永清國瑞城的已簽約銷售額為人民幣1,217.1百萬元，對本集團總已簽約銷售額的貢獻佔比為18.5%。此外，高端城市綜合體項目北京哈德門中心(原名北京國瑞中心)已封頂，預計二零一七年將進入市場，進一步奠定國瑞在北京二環核心的優勢地位。

## 緊盯一線城市土地市場

受益於房地產市場利好政策，一線城市土地市場持續火爆，北、上、深三個城市市場表現尤其突出。土地儲備方面，本集團抓住時機補充具有戰略意義的優質土地。二零一五年六月，本集團進軍深圳，斬獲深圳南山地塊，標誌著全國版圖再增戰略要地。二零一五年十一月，本集團一舉斬獲北京昌平區北七家兩宗地塊，佔地面積分別為94,199平方米和73,294平方米。本集團在保持穩健發展的同時將逐步開發新項目和提高在一、二線城市的市場佔有率。

## 拓寬融資渠道，持續優化債務結構

二零一五年，內地債券市場逐步放寬限制，為企業提供更加多元的融資選擇。本集團時刻關注資本動態，把握良好融資機會。二零一五年十月，本集團獲權威評級機構聯合信用評級有限公司給予(AA)評級，展望為穩定。報告期內，本集團成功發行總規模人民幣30億元境內公司債券，進一步拓寬融資管道，優化債務結構，增強企業資金實力，為持續增長提供有力支持。

未來，國瑞將不斷拓展投融資管道，加強併購與合作的能力，擴展項目的運作通路，探索多渠道的融資平台。

## **二零一六年展望**

二零一六年是十三五規劃的開局之年，李克強總理在政府工作報告中提出「深入推進新型城鎮化」、「因城施策去庫存」，推進房地產市場平穩健康發展。房地產作為國民經濟支柱產業的地位不會動搖，政策環境將繼續寬鬆，新型城鎮化將為行業發展開創新的增長空間。

隨著房企利潤空間收窄，行業集中度逐年提升，併購整合、優勝劣汰將持續加速，未來競爭將更加激烈。如何審時度勢，抓住機遇實現跨越式發展，是本集團關注的重點。

## **二零一六年，本集團將推進文旅、醫療、智能科技等新業務，進行多元化戰略佈局**

政府報告提出，推動傳統產業改造創新。本集團認為，全球經濟領域的傳統產業都將面臨著變革，新興產業將逐步替代傳統產業。未來高端製造業、新能源、生物醫療、智能科技、文化、健康等新興產業將迎來飛躍式的發展。

## **務實主營業務基礎，多元化戰略佈局**

根據當前房地產市場形勢及對未來發展的判斷，本集團明確繼續以房地產為主營業務，用品質和服務贏得市場份額，在做大規模的同時兼顧利潤率，保持競爭優勢。同時，在傳統業務發展中，探尋行業發展契機，多元化探索和佈局，培育新的業務增長點，提升本集團整體價值。

本著多元化發展的戰略部署，本集團將推進在醫療、主題公園、觀光農業生態園、旅遊度假等多領域新業務的項目研發和落地。通過不斷探索新的產品線，最終形成可成功複製的業務模式，成為驅動本集團長足發展的新引擎。

### **新業務試水醫療，多元化佈局初見成效**

醫療產業是國家「十三五」規劃的重點項目之一，政府鼓勵社會資本投資醫療產業，為國瑞進入醫療產業帶來契機。二零一六年一月八日，本集團以人民幣3.06億元成功收購汕頭市國瑞醫院有限公司(簡稱「國瑞醫院」)，掀開了優化資產配置戰略的新篇章。國瑞醫院將主要從事醫院經營，國瑞試水醫療產業，這將有利於提高本集團資產總體質量並開闢新的增長空間，為本集團的長遠發展奠定穩健的基礎。未來，隨著資源和經驗的積累，本集團將進一步向醫療的產業鏈延伸發展，構建醫療健康產業板塊。

### **以差異化贏得細分市場，看好主題地產的未來**

本集團認為，隨著城市化發展、新型城鎮化的推進，以文化、旅遊、養生養老、科技等為驅動的主題地產將成為創新地產業務的主導方向。目前，本集團正在試水新型都市綜合體、主題公園群、觀光農業生態園等主題地產項目的研發和落地，以差異化實現在細分市場的價值兌現。

### **構建和諧關係，促進集團可持續發展**

投資者關係方面，國瑞一直秉持開放的態度，恪守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)披露準則及指引，致力於實現與相關人士的高效溝通。此外，本集團還以加強投資者對本公司戰略的認同及促進內部管理水平的提升為目標，努力成為實現本公司價值最大化的戰略管理平台。

股東方面，本集團一如既往地細心溝通並關注其需求。二零一五年五月，本集團在北京召開股東周年大會，管理層代表與現場股東進行了坦誠溝通和交流。未來，本集團將繼續加強投資者對本公司的認同和信心，維護股東利益。

本集團致力促進環境和社會的可持續發展，將繼續通過環保的建築設計和運營措施，力求降低能耗，提高旗下物業發展及管理的環境績效，切實踐行對環境和社會的承諾。

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

## 致謝

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

主席

張章筭

中國北京

二零一六年三月二十三日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

報告期內，本集團已簽約銷售額總額約為人民幣6,569.0百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度增長5.8%。本集團的收入為人民幣6,514.3百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度增加23.4%。該增加主要是由於來自物業開發的收入增加。來自物業開發的收入為人民幣6,028.9百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度增加25.9%。報告期內，本集團的毛利為人民幣2,678.8百萬元，純利為人民幣1,583.5百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣1,260.6百萬元。

### 已簽約銷售額

報告期內，本集團的已簽約銷售額約為人民幣6,569.0百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣6,206.3百萬元增加5.8%。已簽約總建築面積約為665,661平方米，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的總建築面積476,764平方米增加39.6%。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1,006.2百萬元、人民幣1,487.2百萬元、人民幣302.2百萬元、人民幣1,217.1百萬元、人民幣1,120.6百萬元、人民幣770.9百萬元、人民幣663.2百萬元及人民幣1.6百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的15.3%、22.6%、4.6%、18.5%、17.1%、11.7%、10.1%及0.1%。

下表載列本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零一五年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一四年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一五年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一四年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一五年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一四年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>北京</b>						
北京國瑞城(一期及二期)	996.9	1,826.4	16,819	27,297	59,272.3	66,907.1
北京富貴園	—	38.6	—	1,285	—	30,072.6
京禧閣	9.3	40.6	220	872	42,272.7	46,621.0
<b>海口</b>						
海關天空國瑞城(一期至五期)	1,473.5	1,283.2	105,484	78,962	13,968.9	16,250.9
江畔花園	9.9	—	567	—	17,460.3	—
海甸島國瑞花園	3.8	77.5	526	4,808	7,224.3	16,118.1
<b>萬寧</b>						
萬寧國瑞城(一期)	302.2	212.0	43,258	33,383	6,986.0	6,349.8
<b>廊坊</b>						
永清國瑞城(三期至五期)	1,217.1	710.6	144,730	63,687	8,409.5	11,157.8
<b>鄭州</b>						
鄭州國瑞城(一期至七期)	1,120.6	1,049.1	158,294	129,383	7,079.2	8,108.7
<b>瀋陽</b>						
瀋陽國瑞城(二期至四期)	770.9	963.1	113,961	136,455	6,764.6	7,058.0
<b>佛山</b>						
佛山國華新都(一期)	663.2	3.0	81,619	372	8,125.6	8,017.6
<b>汕頭</b>						
國瑞園	1.6	0.5	183	64	8,743.2	7,599.8
雅仕園	—	1.7	—	196	—	8,388.2
<b>總計</b>	<b>6,569.0</b>	<b>6,206.3</b>	<b>665,661</b>	<b>476,764</b>	<b>9,868.4</b>	<b>13,017.5</b>

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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為3,934,303平方米並擁有總建築面積7,659,123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760,722平方米；(b)開發中的總建築面積1,984,703平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,913,698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。截至二零一五年十二月三十一日，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、北京哈德門中心、深圳·南山及佛山·南堤灣中擁有總建築面積810,507平方米的投資物業。

### 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一五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的資料概要：

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.	北京哈德門中心	多用途	12,738	140,021	140,021	—	—	—	80.0
2.	北七家東地塊	住宅	94,199	—	—	—	284,118	—	80.0
3.	北七家西地塊	住宅	73,294	—	—	—	208,041	—	80.0
海口									
1.	海闊天空國瑞城 (五期)	多用途	16,598	161,318	161,318	4,531	—	—	80.0
2.	國瑞·江畔花園	住宅	36,634	21,582	20,498	567	—	—	80.0
3.	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	22,739	21,433	—	—	—	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)		
<b>萬寧</b>									
1.	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	—	—	—	204,057	—	80.0
<b>廊坊</b>									
1.	永清國瑞城 (一期(部分) 至二期、 四期至五期)	住宅	1,083,859	617,979	616,393	132,938	1,256,209	—	80.0/100.0
<b>鄭州</b>									
1.	鄭州國瑞城 (三期(部分)、 六期(部分)、 七期至八期)	多用途	89,380	145,186	145,186	55,626	57,142	—	80.0
<b>瀋陽</b>									
1.	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	352,440	143,663	140,951	1,443	852,598	348,625	80.0
<b>佛山</b>									
1.	佛山國華新都 (一期至二期)	住宅	120,814	515,965	510,299	81,990	—	—	44.0
2.	佛山·南堤灣	多用途	90,231	—	—	—	358,714	358,714	80.0
<b>西安</b>									
1.	國瑞·西安金融中心	多用途	19,162	—	—	—	289,978	—	72.0
<b>汕頭</b>									
1.	汕頭國瑞城 (一期至二期)	多用途	54,431	173,487	167,928	—	186,442	—	100.0
<b>深圳</b>									
1	深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	—	132,237	—	75.0
<b>總計</b>			<b>3,325,786</b>	<b>1,984,703</b>	<b>1,966,790</b>	<b>277,095</b>	<b>4,913,698</b>	<b>707,339</b>	
<b>應佔總建築面積</b>			<b>1,496,834</b>	<b>1,483,132</b>	<b>207,641</b>	<b>3,676,023</b>	<b>565,871</b>		

下表載列本集團投資物業截至二零一五年十二月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資	可出租	實際租賃	總租金收入	
		的總建築 面積	建築面積	建築面積	二零一五年	二零一四年
		(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	35,731	224,005	210,231
	寫字樓	8,520	8,520	6,857		
	停車場	26,324	26,324	18,426		
	零售商舖	34,759	31,273	27,660		
	四合院	7,219	7,219	730		
京禧閣	停車場	3,950	3,950	2,907		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	22,464	35,184	32,734
	零售商舖	3,170	3,170	3,170		
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	—	—	—
	零售商舖	58,972	58,972	—	—	—
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	53,585	21,400	24,657
北京哈德門 中心*	寫字樓	140,021				
	購物中心					
	停車場					
佛山•南堤灣*	零售商舖	260,520				
	停車場					
深圳•南山*	寫字樓	42,763				
<b>總計</b>		<b>810,507</b>	<b>325,179</b>	<b>171,530</b>	<b>280,589</b>	<b>267,622</b>

\* 目前在建項目

## 已竣工物業

下表載列本集團於二零一五年十二月三十一日的已竣工項目及項目階段的資料概要：

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	已竣工 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 (%)
<b>北京</b>									
1. 北京富貴園	多用途	87,075	507,857	48,109	3,531	29,316	421,478	8,954	91.0
2. 北京國瑞城(一期及二期)	多用途	117,473	881,590	79,654	18,582	161,725	622,032	18,179	80.0
3. 京禧閣	住宅	14,464	33,102	2,912	—	3,950	24,931	1,309	80.0
<b>海口</b>									
1. 海闊天空國瑞城 (一期至四期、五期(部分))	多用途	124,777	638,759	241,917	129,937	—	370,215	26,627	80.0
2. 海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,783	930	—	56,080	—	80.0
<b>萬寧</b>									
1. 萬寧國瑞城(一期、二期(部分))	住宅	100,780	161,999	79,328	71,965	—	79,098	3,573	80.0
<b>廊坊</b>									
1. 永清國瑞城(一期(部分)、三期)	住宅	229,507	103,462	17,778	15,633	—	85,684	—	80.0
<b>鄭州</b>									
1. 鄭州國瑞城(一期至五期、六期(部分))	多用途	394,847	637,127	126,715	49,255	—	496,735	13,677	80.0
<b>瀋陽</b>									
1. 瀋陽國瑞城(一期、二期、 三期(部分)及四期)	多用途	275,145	716,398	211,225	101,315	109,813	391,438	3,922	80.0
<b>汕頭</b>									
1. 汕頭國瑞城(一期)	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90.0
2. 國瑞園	多用途	14,161	33,795	2,278	2,278	—	31,517	—	100.0
3. 裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100.0
4. 星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100.0
5. 雅仕園	住宅	9,472	48,054	94	94	—	47,185	775	100.0
<b>總計</b>		<u>1,496,224</u>	<u>3,934,303</u>	<u>825,793</u>	<u>393,520</u>	<u>367,202</u>	<u>2,664,292</u>	<u>77,016</u>	
<b>應佔總建築面積</b>		<u>1,218,760</u>	<u>3,233,496</u>	<u>666,400</u>	<u>315,679</u>	<u>303,226</u>	<u>2,201,117</u>	<u>62,753</u>	

## 土地儲備

下表載列本集團於二零一五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 <sup>(1)</sup>	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	217,106	140,021	492,159	849,286	11.1	9,334.0
海口	130,866	205,639	1,084,162	1,420,667	18.5	1,501.2
萬寧	71,965	—	204,057	276,022	3.6	351.2
廊坊	15,633	617,979	1,256,209	1,889,821	24.7	351.3
鄭州	49,255	145,186	57,142	251,583	3.3	403.0
瀋陽	211,128	143,663	852,598	1,207,389	15.8	925.2
佛山	—	515,965	358,714	874,679	11.4	2,410.7
西安	—	—	289,978	289,978	3.8	1,551.8
汕頭	64,769	173,487	186,442	424,698	5.5	1,633.2
深圳	—	42,763	132,237	175,000	2.3	4,000.0
<b>總計</b>	<b>760,722</b>	<b>1,984,703</b>	<b>4,913,698</b>	<b>7,659,123</b>	<b>100.0</b>	<b>2,087.9</b>

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。

下表載列本集團於二零一五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	開發中	規劃	總建築		
建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	面積 (平方米)		(%)
住宅	311,292	1,208,775	2,623,418	4,143,485	54.1
供出售的商業物業	59,337	318,093	1,143,144	1,520,574	19.9
持作投資或擬持作 投資的商業物業	367,202	182,784	260,519	810,505	10.6
酒店	—	—	190,355	190,355	2.5
停車位	22,719	257,139	495,405	775,263	10.1
附屬設施	—	13,937	149,143	163,080	2.1
其他	172	3,975	51,714	55,861	0.7
<b>總計</b>	<b>760,722</b>	<b>1,984,703</b>	<b>4,913,698</b>	<b>7,659,123</b>	<b>100.0</b>

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。於二零一五年，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。截至二零一五年十二月三十一日，本集團產生開發成本約人民幣1,167.3百萬元並完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。目前祈年大街西項目仍在開發中。

### 汕頭

根據「三舊改造」政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於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。截至二零一五年十二月三十一日，本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃（「**規劃**」）。目前規劃正待政府部門審批。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，前期相關工作正有序推進。截至二零一五年十二月三十一日，本集團承擔開發成本合共約人民幣153.8百萬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。截至二零一五年十二月三十一日，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9.1百萬元。目前梅林湖項目仍在開發中。

## 財務回顧

### 收入

報告期內，本集團收入為人民幣6,514.3百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣5,278.5百萬元增加23.4%。該增加主要由於物業開發收入增加所致。

報告期內的物業開發收入為人民幣6,028.9百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度增加25.9%。該增加主要是由於有關本集團的北京國瑞城、海闊天空國瑞城及沈陽國瑞城項目的物業開發收入增加所致。

報告期內的一級土地建設及開發服務收入為人民幣143.4百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則為人民幣176.0百萬元。

### 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一四年的人民幣2,873.4百萬元增加33.5%至二零一五年的人民幣3,835.5百萬元。該增幅乃主要由於物業開發的成本增加所致。

本集團的物業銷售成本由二零一四年的人民幣2,628.2百萬元增加36.7%至二零一五年的人民幣3,591.7百萬元。該增幅乃主要由於北京國瑞城，海闊天空國瑞城及瀋陽國瑞城交付的建築面積增加導致。

本集團的一級土地開發的服務成本由二零一四年的人民幣174.6百萬元減少18.4%至二零一五年的人民幣142.5百萬元。一級土地開發的服務成本與拆遷時間表有關。

### **毛利**

報告期內，本集團的毛利為人民幣2,678.8百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣2,405.2百萬元增加11.4%。報告期內的毛利率為41.1%，而截至二零一四年十二月三十一日止年度為45.6%。

報告期內的物業開發毛利為人民幣2,437.3百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣2,162.1百萬元增加12.7%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於有關本集團的北京國瑞城及海闊天空國瑞城項目的毛利增加所致。物業開發的毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的45.1%減至報告期內的40.4%。

報告期內的一級土地建設及開發服務毛利為人民幣0.9百萬元，截至二零一四年十二月三十一日止年度則為人民幣1.4百萬元。報告期內，一級土地建設及開發服務的毛利率為0.6%，截至二零一四年十二月三十一日止年度則為0.8%。

### **本公司權益持有人應佔純利**

報告期內，本公司權益持有人應佔純利為人民幣1,260.6百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣950.7百萬元增加32.6%。

### **投資物業公允價值變動**

投資物業公允價值變動由二零一四年的人民幣386.0百萬元增加103.0%至二零一五年的人民幣783.6百萬元，主要是由於本集團於北京持有的投資物業增加所致。



### **其他收益及虧損**

報告期內的其他虧損為人民幣7.0百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度的其他虧損為人民幣4.9百萬元。

### **其他收入**

其他收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣12.4百萬元增加6.5%至報告期內的人民幣13.2百萬元。

### **銷售及分銷費用**

銷售及分銷費用由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣182.4百萬元增加35.0%至報告期內的人民幣246.2百萬元，主要是由於萬寧國瑞城、鄭州國瑞城及瀋陽國瑞城的在售建築面積增加而加大營銷力度所致。

### **行政開支**

行政開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣272.3百萬元增加31.7%至報告期內的人民幣358.7百萬元，主要是由於本集團擴張及員工人數增加以及對員工授予股權獎勵產生的相關人員費用增加所致。

### **融資費用**

融資費用由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣238.9百萬元減少40.9%至報告期內的人民幣141.1百萬元。主要是由於部分借款結清導致。

### **所得稅開支**

所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣852.7百萬元增加30.9%至報告期內的人民幣1,116.1百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。報告期內，本集團的中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣585.6百萬元及人民幣530.5百萬元。

## 溢利及綜合收益總額

由於上述原因，本集團的溢利及綜合收益總額由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,206.3百萬元增加至報告期內的人民幣1,583.5百萬元。

## 流動資金、財務及資金來源

### 現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,075.8百萬元，較二零一四年十二月三十一日的人民幣1,730.3百萬元增加20.0%。

### 淨負營運現金流

報告期內，本集團錄得淨負營運現金流人民幣1,879.2百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們錄得負營運現金流人民幣630.2百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於其於二零一五年十一月收購北京北七家地塊所致。

### 借款

於二零一五年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣12,298.1百萬元，包括銀行借款人民幣10,188.6百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣2,109.5百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，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17.2%，於二零一四年十二月三十一日為22.6%。

### 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。於二零一五年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣19,019.4百萬元。

## **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。正如中國其他物業開發商，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。於二零一五年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣3,997.2百萬元。

除本公告所披露者外，本集團於二零一五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**

於二零一五年六月七日，本集團與一名獨立第三方訂立權益轉讓與合作協議，以現金代價人民幣500,000,000元收購深圳萬基藥業有限公司(「深圳萬基」)87.5%的權益，以及訂立人民幣200,000,000元的債項轉讓書。深圳萬基持有深圳一幅土地上的兩項物業。截至二零一五年十二月三十一日，深圳萬基75%權益的法定所有權已獲轉讓予本集團，剩餘12.5%權益的法定所有權轉讓將於悉數繳付人民幣100,000,000元的未繳付應付代價後完成。

於二零一五年十一月十九日，本公司的兩家間接附屬公司國瑞興業(北京)投資有限公司及北京文華盛達房地產開發有限公司分別收購北京昌平區北七家鎮合共94,199平方米及73,294平方米的地塊，總代價為人民幣44.96億元。本公司已分別於二零一六年二月及三月就該等地塊取得土地使用權證及建設用地規劃許可證。

本公司計劃於該等地塊發展住宅住房，且目前正處於獲取建設工程規劃許可證的過程中。本公司計劃於二零一七年底前完成建設。

除本公告所披露者外，報告期內本集團並無進行任何其他重大收購及出售事項及重大投資。

## 重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本公告及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」）所披露者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團有約1,618名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣333.3百萬元。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。

## 上市所得款項淨額用途

於聯交所上市的所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支後）約為1,561.0百萬港元。由上市日期開始至二零一五年十二月三十一日，本公司已動用約150.0百萬港元作為本公司一般企業及營運資金用途。剩餘的所得款項淨額已按招股章程所載的同樣方式使用。

## 報告期後事項

於二零一六年一月八日，本公司間接全資附屬公司汕頭花園集團有限公司（「花園集團」）與汕頭市金明五金材料有限公司（「汕頭五金」）就(i)收購汕頭市國瑞醫院有限公司（「國瑞醫院」）的100%股權及(ii)向花園集團轉讓國瑞醫院欠付汕頭五金的股東貸款（「交易事項」）訂立協議。

汕頭五金為由張主席及其胞妹張幼惜女士(「張女士」)控制的公司。張主席為本公司主席、執行董事及控股股東之一，故為本公司的關連人士。張女士為張主席的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，交易事項構成本公司於上市規則第十四A章下的一項關連交易。關連交易的進一步詳情於本公司日期為二零一六年一月八日的公告中披露。

## 末期股息

董事會建議向於二零一六年六月三日名列本公司股東名冊上的股東就報告期派付每股5.55港仙，合共245,882,000港元(相當於人民幣206,000,000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二零一六年六月十四日或前後派付。

## 股東週年大會

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一六年五月二十七日舉行，而股東週年大會通告將按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的方式刊發及寄發。

## 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) 為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一六年五月二十五日至二零一六年五月二十七日(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二零一六年五月二十四日(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，本公司將於二零一六年六月二日至二零一六年六月三日(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二零一六年六月一日(星期三)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。

## 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，本公司於報告期內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，各董事確認其於報告期內已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期內，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•關黃陳方會計師行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，包括審閱截至二零一五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二零一五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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.glorypty.com](http://www.glorypty.com))刊登。按照報告期適用的上市規則的規定，截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告(載有本截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績公告所載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，二零一六年三月二十三日

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。

\*為中國公司的英文譯名或音譯，反之亦然，僅供識別