

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 (國瑞置業有限公司)」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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

二零一六年年度業績摘要

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣11,099.0百萬元，相應的建築面積(「建築面積」)約為1,063,817平方米，較去年同期分別增加69.0%及59.8%；
- 報告期的收入為人民幣8,034.6百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣7,513.2百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣3,118.1百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣2,871.2百萬元；
- 報告期的純利為人民幣1,955.7百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣1,563.0百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣35.38分；
- 董事會建議派發末期股息每股6.04港仙。

截至二零一六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二零一五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

截至二零一六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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	3	8,034,581	6,514,304
銷售及服務成本		<u>(4,916,491)</u>	<u>(3,835,485)</u>
毛利		3,118,090	2,678,819
其他收益及虧損		(23,671)	(6,956)
其他收益		20,227	13,170
投資物業公允價值變動的收益		851,934	783,601
銷售開支		(260,817)	(246,156)
行政開支		(329,129)	(358,709)
其他開支		(18,656)	(26,388)
融資費用	4	(126,824)	(141,095)
應佔聯營公司業績		<u>(727)</u>	<u>3,312</u>
除稅前溢利		3,230,427	2,699,598
所得稅開支	5	<u>(1,274,739)</u>	<u>(1,116,109)</u>
年內溢利及綜合收益總額		<u>1,955,688</u>	<u>1,583,489</u>
下列人士應佔年內溢利及綜合收益總額：			
本公司擁有人		1,562,956	1,260,550
少數股東權益		<u>392,732</u>	<u>322,939</u>
		<u>1,955,688</u>	<u>1,583,489</u>
每股盈利(人民幣分)：	6		
基本		<u>35.38</u>	<u>28.62</u>
攤薄		<u>35.04</u>	<u>28.28</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		16,674,500	15,065,850
物業、廠房及設備		198,468	130,248
其他非流動資產		794,099	3,490
於聯營公司的權益		—	32,196
可供出售投資		165,192	165,192
預付租賃款項		287,473	3,013
收購一間附屬公司已付定金		—	70,000
遞延稅項資產		290,533	160,336
受限制銀行存款		135,167	38,686
		<u>18,545,432</u>	<u>15,669,011</u>
流動資產			
存貨		105	73
購買土地預付款項／已付保證金		365,010	2,929,848
開發中的物業		19,005,089	9,667,914
持作銷售物業		3,118,955	2,719,459
應收賬款及其他應收款、保證金 及預付款項	8	803,477	870,875
應收客戶建築合約款項		1,363,512	1,222,245
可收回稅項		125,267	39,270
應收關聯方款項		5,000	1,063
透過損益按公允價值列賬的金融資產		97	70,097
受限制銀行存款		151,499	80,898
現金及銀行結餘		1,234,250	1,956,263
		<u>26,172,261</u>	<u>19,558,005</u>

		於十二月三十一日	
		二零一六年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	6,029,313	4,910,116
銷售物業的已收房款		2,680,425	1,611,699
應付關聯方款項		225,513	55,057
應付稅項		1,894,475	1,477,701
銀行及其他借款－一年內到期		2,877,489	3,718,997
		<u>13,707,215</u>	<u>11,773,570</u>
流動資產淨值		<u>12,465,046</u>	<u>7,784,435</u>
總資產減流動負債		<u>31,010,478</u>	<u>23,453,446</u>
非流動負債			
其他應付款		77,794	65,970
銀行及其他借款－一年後到期		13,030,378	8,579,128
公司債券		3,980,214	2,977,127
遞延稅項負債		2,111,242	1,903,251
		<u>19,199,628</u>	<u>13,525,476</u>
資產淨值		<u><u>11,810,850</u></u>	<u><u>9,927,970</u></u>
資本及儲備			
股本		3,513	3,511
儲備		<u>9,480,344</u>	<u>8,115,985</u>
本公司擁有人應佔權益		9,483,857	8,119,496
少數股東權益		<u>2,326,993</u>	<u>1,808,474</u>
權益總額		<u><u>11,810,850</u></u>	<u><u>9,927,970</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 (国瑞置业有限公司)」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 (通和置业有限公司)。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：

國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計法
國際會計準則第1號(修訂本)	信息披露計劃
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
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
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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期年度改進

於本年度應用其他該等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。

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
截至二零一六年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	7,513,208	137,616	292,679	91,078	8,034,581
分部間收入	—	—	—	20,986	20,986
分部收入	<u>7,513,208</u>	<u>137,616</u>	<u>292,679</u>	<u>112,064</u>	<u>8,055,567</u>
分部溢利	<u>2,353,161</u>	<u>3,077</u>	<u>188,707</u>	<u>10,747</u>	<u>2,555,692</u>
截至二零一五年					
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) 分部收入與損益對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入		
分部收入	8,055,567	6,528,733
抵銷分部間收入	(20,986)	(14,429)
綜合收入	<u>8,034,581</u>	<u>6,514,304</u>
溢利		
分部溢利	2,555,692	2,094,285
其他未分配收益及虧損	(24,295)	(7,415)
其他收益	20,227	13,170
其他開支	(18,656)	(26,388)
應佔聯營公司業績	(727)	3,312
投資物業公允價值變動的收益	851,934	783,601
融資費用	(126,824)	(141,095)
未分配行政開支	(26,924)	(19,872)
綜合除稅前溢利	<u>3,230,427</u>	<u>2,699,598</u>

(c) 其他分部資料

計量分部損益時計入的金額：

	一級土地建設		物業管理和		未分配金額 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	相關服務 人民幣千元		
截至二零一六年 十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	11,664	—	5,245	12,262	3,884	33,055
解除預付租賃款項	—	—	81	26	5,928	6,035
解除呆賬撥備－應收賬款	—	—	(624)	—	—	(624)
截至二零一五年 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)

(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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	7,513,208	6,028,920
一級土地建設及開發服務	137,616	143,391
租金收入	292,679	280,589
物業管理和相關服務	91,078	61,404
	<u>8,034,581</u>	<u>6,514,304</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)於二零一六年十二月三十一日為人民幣17,954,540,000元(二零一五年：人民幣15,304,797,000元)，均位於中國。

(f) 來自主要客戶的收入

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款利息	860,458	606,807
公司債券利息	241,011	22,624
其他貸款利息	63,364	214,342
應付關聯方款項的利息	—	190
其他融資費用(附註)	—	3,950
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	1,164,833	847,913
減：開發中物業及投資物業項下的資本化金額	(1,038,009)	(706,818)
	<hr/>	<hr/>
	126,824	141,095
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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)。每年本集團已基於每年6%的實際利率確認相關成本、計入其他融資費用。未償還金額人民幣200,000,000元於二零一六年三月償還。

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12.20%計息(二零一五年：4.90%至12.20%))以及為一般借貸項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率6.40%(二零一五年：7.49%)計算。

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅額		
中國企業所得稅	647,054	462,419
過往年度的撥備不足	7,349	357
土地增值稅	542,306	530,513
	<u>1,196,709</u>	<u>993,289</u>
遞延稅款	78,030	122,820
	<u>78,030</u>	<u>122,820</u>
所得稅開支	<u><u>1,274,739</u></u>	<u><u>1,116,109</u></u>

6. 每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	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><u>1,562,956</u></u>	<u><u>1,260,550</u></u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	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	4,417,841	4,404,430
潛在攤薄普通股的影響：		
– 本公司發行的購股權	28,186	31,451
– 本公司發行的股份獎勵	14,968	21,299
	<u>44,150</u>	<u>52,740</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><u>4,460,995</u></u>	<u><u>4,457,180</u></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，董事會建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股6.04港仙，共計267,994,000港元(相當於人民幣240,000,000元)，惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司確認為分派的股息共計245,882,000港元(相當於人民幣206,000,000元)(截至二零一五年十二月三十一日止年度：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5.55港仙(截至二零一五年十二月三十一日止年度：6.05港仙)。本年度內部分股息45,390,000港元(相當於人民幣38,348,000元)已派付。

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款，扣除撥備	185,849	475,587
預付承包商及供應商往來款	376,959	205,953
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	152,430	87,165
預付租賃款項 — 即期部份	6,035	107
保證金	64,943	84,802
	<u>803,477</u>	<u>870,875</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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	28,168	350,660
61至180天	12,623	28,618
181至365天	26,890	28,302
一至兩年	94,541	64,274
超過兩年	23,627	3,733
	<u>185,849</u>	<u>475,587</u>

於各報告期末，應收賬款於二零一六年十二月三十一日的金額約為人民幣102,184,000元(二零一五年：人民幣49,112,000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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
一年以下	94,065	38,281
一至兩年	2,864	7,098
兩年以上	5,255	3,733
	<u>102,184</u>	<u>49,112</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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初結餘	3,651	4,110
於年內撥回	(624)	(459)
年末結餘	<u>3,027</u>	<u>3,651</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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應付賬款	3,943,878	3,223,172
已收保證金	622,806	399,886
預收租金	26,696	51,782
收購附屬公司應付款	786,868	504,360
應付關連人士款項	—	200,000
應付酬金	45,833	45,578
應付營業及其他稅項	243,709	212,170
其他應付款及應計款項	437,317	339,138
	<u>6,107,107</u>	<u>4,976,086</u>
就呈報目的分析為：		
非流動	77,794	65,970
流動	<u>6,029,313</u>	<u>4,910,116</u>
	<u>6,107,107</u>	<u>4,976,086</u>

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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	2,551,084	2,577,407
61至365天	478,604	386,298
一至兩年	772,986	227,801
超過兩年	141,204	31,666
	<u>3,943,878</u>	<u>3,223,172</u>

10. 或然負債

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
本集團就下列人士動用的貸款融資提供的擔保		
—個人置業者	6,563,622	3,997,153
—公司置業者	<u>45,420</u>	<u>—</u>
	<u>6,609,042</u>	<u>3,997,153</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**」）截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年業績。

2016年業績及回顧

業績及股息

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現收益約人民幣1,955.7百萬元，同比增長23.5%，其中本公司權益持有人應佔人民幣1,563.0百萬元，較去年同期增長24.0%。報告期內，本集團實現收入人民幣8,034.6百萬元，較去年同期增長23.3%。董事會建議宣派股息每股6.04港仙，派息總額約為267,994,000港元（折合人民幣240,000,000元）。

市場回顧

2016年，中國經濟增長企穩並小幅回升，房地產行業仍是經濟增長的「穩定器」。統觀全年，全國房地產市場總體呈現量價齊漲的局面，成交規模創歷史新高；同時城市分化顯現，行業集中度進一步提升。一方面，熱點城市調控政策不斷收緊，另一方面，三四線城市仍堅持去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。分化加劇必將迎來行業變革，房地產企業紛紛尋求多元轉型和佈局，謀求企業未來發展的新空間。

二零一六年，本集團首次突破百億合約銷售大關，實現歷史性、跨越式發展。站在新的起點上，本集團堅定深化戰略部署，夯實房地產主業基礎，依托主業積極延伸產業鏈，以「房地產+」的發展模式在多個細分行業尋求突破，以創新地產項目為驅動力，開創集團發展的新天地。

地產開發

二零一六年，本集團實現簽約銷售額人民幣11,099百萬元，較去年增加69.0%；簽約建築面積合計約106.4萬平方米，較去年增加59.8%，再創歷史新高。年內，本集團共有11個項目處於在售階段，其中北京、廊坊、海口、佛山及汕頭等城市項目表現卓越，成為年度業績貢獻的中堅力量。永清生態城受益於北京新機場落地、京台高速開通、產業聚集等京津冀協調發展利好，取得亮眼的成績，佔年度城市銷售額貢獻比38%。

二零一六年，本集團完善在高端住宅、剛需及首改住宅三大產品線精細化佈局。高端住宅市場，本集團新推出園墅系高端產品－國瑞熙墅，定位高尚住宅，選址一線及強一線城市核心地段，業態包括聯排及疊拼產品，打造高品質、高溢價產品，目前已亮相北京、蘇州兩大城市。剛需及首改市場，以第二代「國瑞城」為代表，項目多為城市核心地標、複合型城中城及全享生活城，高層搭配低密度產品，在永清、海口、鄭州、瀋陽等多個城市均享有較好口碑。

投資物業

二零一六年，本集團總租金收入為人民幣292.7百萬元。穩健的租金收入得益於集團建立了穩固的商業物業組合，包括購物中心、寫字樓、酒店、商鋪及SOHO公寓等。其中，北京哈德門中心被認證為「中國百城建築新地標」，計劃於2017年投入運營；佛山國瑞升平商業中心定位為嶺南文化綜合體，於2017年3月推出商鋪產品；隨著重點商業物業相繼投入使用，將為公司提供穩定現金流，分散市場風險，為可持續發展奠定基礎。

全國佈局

本集團聚焦「珠三角」、「京津冀」、「長三角」三大核心經濟圈，同時緊密關注「長江經濟帶」、「一帶一路」國家戰略下的潛力城市。二零一六年，本集團成功進駐長三角核心城市蘇州，挺進「長江經濟帶」中的國際生態島——崇明島，為深化全國戰略佈局，邁出重要一步。

2016年1月，本集團收購國瑞醫院100%股權，總代價3.06億元，相關資產將用於建造醫院用房屋建築物；4月，本集團通過招拍掛成功獲得蘇州木瀆地塊，總代價40.11億元；9月，本集團收購崇明島項目100%股權，總代價18.77億元。

創新地產

創新地產板塊，本集團堅持以差異化路線，實現細分市場的價值兌現。2016年，本集團整合優勢資源，因地制宜，推進特色小鎮和新型綜合體項目落地；同時積極引進合作夥伴，以產業鏈為基礎、以資本為紐帶，深化在創新地產項目的合作。目前，崇明島生態小鎮、海口雲龍健康養老小鎮、鄭州文化旅遊小鎮等創新地產項目已取得階段性進展，而崇明島項目則有望在2017年入市。

融資渠道

本集團著力拓寬融資渠道，優化債務結構和降低融資成本，積極部署多元融資模式，支持集團業務多元化協同發展。2016年9月，本集團首次成功發行境內私募債10億元人民幣，期限5年，綜合利率成本5.3%，進一步優化集團債務結構，提升集團在國內資本市場的知名度。

市場認可

本集團綜合實力的提升，獲得市場的廣泛認可。2016年3月，本集團榮登「2016年中國房地產百強企業」；5月，連續兩年斬獲「中國大陸在港上市房地產公司TOP10」獎項；當月，獲納入摩根士丹利資本國際(MSCI)中國小型股指數；12月，獲納入為「深港通」合資格股份，充分反映其投資價值獲得資本市場的廣泛認同。

2017年展望

2017年，預計中國房地產市場將整體維持平穩。2017年3月5日，李克強總理在政府工作報告中提出，扎實推進新型城鎮化，支持中小城市和特色小城鎮發展，發揮城市群輻射帶動作用。

二零一七年，是本集團開拓創新、厚積薄發的一年。本集團多元化戰略部署已進入關鍵時期，目前企業發展的核心是規模化、產業創新和多元化，在謀求規模穩健發展的過程中，實現更加有質量的增長。

產品創新

本集團認為，企業新的生命力在於產業創新和產品創新。2017年「兩會」再度提出，讓房子回歸「居住」屬性。本集團致力於以產品創新贏得市場，不斷夯實主營業務基礎，做大規模。一方面，繼續以客戶需求為出發點，將產品功能與客戶需求相結合，提升產品盈利能力。另一方面，著力打造引領新時代人居的生活方式，提供宜人、宜居的環境和更舒適、人性化的住宅空間。

創新地產

在新的經濟常態下，「產城結合」是國家積極推動的政策，新型城鎮化市場潛力巨大，也是集團轉型升級、創新發展的主要推動力。「小鎮計劃」將成為集團重要戰略之一，在未來3至5年，致力在現有業務區域(京津冀、長三角、珠三角及長江經濟帶)發展特色小鎮項目。

本集團將以地產主業為支撐，以產業融合為特色，持續推進創新地產業務發展。圍繞旅遊、文化、健康、養老等重點領域，立足自身特色優勢資源，以差異定位、細分領域、錯位發展，打造特色產品線。

本集團將依託「十三五」期間軌道交通，特別是北京、上海、深圳外圍潛力地區，以「一小時生活圈」為半徑，打造文旅、養老等特色小鎮；以「半小時生活圈」為半徑，打造新型綜合體。未來，本集團將以領先的房地產主業為基礎，構建地產開發、投資物業、新型綜合體和特色小鎮等多元業務格局，致力成為推動中國新型城鎮化發展的建設者。

可持續發展

本集團深知，高質量的經營效益增長是企業可持續發展的基石。本集團將不斷強化企業運營管理，在戰略、品牌、土地拓展等方面取得突破，不斷提升資金運籌能力、資源獲取能力、戰略把握能力，推動公司長期穩健發展。

2017年，本集團將發佈首份環境、社會及管治(ESG)報告，披露公司在經濟、環境、社會等方面的實踐與成效。本集團致力與中國城市共發展，對社會永存感恩之心，勇於擔當企業公民的責任。

未來，本集團將繼續秉承「責任地產」的使命，與股東(「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

張章箏

中國北京

2017年3月27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11,099.0百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增長69.0%。本集團的收入為人民幣8,034.6百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加23.3%。該增加主要是由於物業開發收入增加。來自物業開發的收入為人民幣7,513.2百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加24.6%。報告期內，本集團的毛利為人民幣3,118.1百萬元，純利為人民幣1,955.7百萬元，其中本公司權益持有人應佔人民幣1,563.0百萬元。

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11,099.0百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣6,569.0百萬元增加69.0%。已出售總建築面積約為1,063,817平方米，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的665,661平方米增加59.8%。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1,940.8百萬元、人民幣1,709.2百萬元、人民幣395.5百萬元、人民幣4,170.1百萬元、人民幣636.2百萬元、人民幣563.9百萬元、人民幣680.9百萬元及人民幣1,002.4百萬元，分別佔本集團已簽約銷售額總額的17.5%、15.4%、3.6%、37.6%、5.7%、5.1%、6.1%及9.0%。

下表載列本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

	二零一六年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一五年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一六年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一五年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一六年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一五年 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)	257.0	996.9	6,479	16,819	39,666.0	59,272.3
京禧閣	—	9.3	—	220	—	42,272.7
北京國瑞熙墅東	937.1	—	78,086	—	12,000.0	—
北京國瑞熙墅西	746.7	—	62,198	—	12,000.0	—
海口						
海關天空國瑞城(一期至五期)	1,522.1	1,473.5	103,433	105,484	14,715.3	13,968.9
江畔花園	91.5	9.9	4,355	567	21,009.5	17,460.3
海甸島國瑞花園	—	3.8	—	526	—	7,224.3
海口西海岸國瑞	95.7	—	4,474	—	21,379.4	—
萬寧						
萬寧國瑞城(一期)	395.5	302.2	54,211	43,258	7,295.8	6,986.0
廊坊						
永清國瑞城(三期至五期)	4,170.1	1,217.1	415,438	144,730	10,037.9	8,409.5
鄭州						
鄭州國瑞城(一期至七期)	636.2	1,120.6	98,732	158,294	6,443.6	7,079.2
瀋陽						
瀋陽國瑞城(二期至四期)	563.9	770.9	80,589	113,961	6,997.0	6,764.6
佛山						
佛山國華新都	680.9	663.2	74,410	81,619	9,150.4	8,125.6
汕頭						
國瑞園(一期)	—	1.6	—	183	—	8,743.2
汕頭國瑞城(一期)	1,002.3	—	81,412	—	12,311.7	—
總計	11,099.0	6,569.0	1,063,817	665,661	10,433.1	9,868.4

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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為5,142,818平方米，並擁有總建築面積8,554,587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747,729平方米；(b)開發中的總建築面積2,366,972平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積5,439,886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。截至二零一六年十二月三十一日，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·南山及佛山國瑞升平商業中心中擁有總建築面積808,261平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一六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.	北京國瑞熙墅東	住宅	94,199	174,805	85,239	78,086	184,851	—	80.0
3.	北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	105,695	72,109	62,198	167,553	—	80.0
海口									
1.	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	22,023	20,743	4,355	—	—	80.0
2.	海南雲龍	多用途	1,084,162	—	—	—	1,084,162	—	72.0
萬寧									
1.	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	—	—	—	204,057	—	80.0

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)		
廊坊									
1.	永清國瑞城 (一期(部分) 至二期、 四期(部分))	住宅	663,218	256,861	242,740	91,660	1,091,994	—	80.0/100.0
鄭州									
1.	鄭州國瑞城 (八期, 學校)	多用途	50,434	25,522	—	—	28,324	—	80.0
瀋陽									
1.	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	352,440	204,418	138,730	13,038	791,416	349,902	80.0
佛山									
1.	佛山國華新都 (二期)	住宅	56,529	240,932	226,267	4,116	—	—	44.0
2.	佛山國瑞升平 商業中心	多用途	90,231	111,958	75,674	—	245,076	—	80.0
西安									
1.	國瑞·西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	—	—	—	80.0
汕頭									
1.	汕頭國瑞城 (一期至二期)	多用途	54,431	357,520	353,323	81,411	—	—	100.0
2.	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	—	—	—	359,528	—	100.0
3.	國瑞園(二期) ⁽¹⁾	住宅	14,482	77,977	67,546	—	—	—	80.0
4.	四季園 ⁽¹⁾	住宅	42,155	205,008	183,700	—	—	—	80.0
深圳									
1	深圳·南山	商業	20,163	42,763	42,763	—	132,237	—	80.0
蘇州									
1.	蘇州國瑞熙墅	多用途	74,196	111,491	83,028	—	131,072	—	80.0
崇明島									
1.	崇明島	住宅	1,211,544	—	—	—	1,019,616	—	48.0
總計			<u>4,191,060</u>	<u>2,366,972</u>	<u>1,943,254</u>	<u>334,864</u>	<u>5,439,886</u>	<u>349,902</u>	
應佔總建築面積				<u>1,928,127</u>	<u>1,590,768</u>	<u>301,023</u>	<u>4,140,506</u>	<u>279,922</u>	

附註：

(1) 「三舊改造」政策下開發的項目

下表載列本集團投資物業截至二零一六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	二零一六年	二零一五年
		(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	43,454	231,680	224,005
	寫字樓	8,520	8,520	6,871		
	停車場	26,324	26,324	21,058		
	零售商舖	33,032	29,546	24,890		
	四合院	7,219	7,219	2,249		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	2,402		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	20,338	39,288	35,184
	零售商舖	3,170	3,170	2,584		
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	55,958	21,711	21,400
北京哈德門 中心*	寫字樓	140,021				
	購物中心					
	停車場					
佛山國瑞升平 商業中心*	零售商舖	260,520				
	停車場					
深圳·南山*	寫字樓	42,763				
總計		808,261	322,933	179,804	292,679	280,589

* 目前在建項目

已竣工物業

下表載列本集團於二零一六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 (%)
北京									
1. 北京富貴園	多用途	87,075	507,857	48,042	3,463	29,316	421,374	9,125	91.0
2. 北京國瑞城(一期及二期)	多用途	117,473	881,590	62,922	15,478	159,998	640,490	18,180	80.0
3. 京禧閣	住宅	14,464	32,583	2,912	—	3,431	24,931	1,309	80.0
海口									
1. 海閣天空國瑞城 (一期至五期)	多用途	141,375	800,154	310,911	164,685	—	453,163	36,080	80.0
2. 海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,024	753	—	56,258	581	80.0
3. 國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	19,155	—	—	1,418	1,085	80.0
萬寧									
1. 萬寧國瑞城(一期、二期(部分))	住宅	100,780	161,988	29,674	22,322	—	128,740	3,574	80.0
廊坊									
1. 永清國瑞城(一期(部分)、三期、 四期(部分)、五期)	住宅	650,148	714,356	111,798	39,509	—	588,720	13,838	80.0/100.0
鄭州									
1. 鄭州國瑞城(一期至七期)	多用途	433,793	778,240	112,897	35,930	—	645,816	19,527	80.0
瀋陽									
1. 瀋陽國瑞城(一期、二期、 三期(部分)及四期)	多用途	275,145	716,398	88,777	43,780	109,813	508,088	9,720	80.0
佛山									
1. 佛山國華新都(一期(部分))	住宅	64,284	273,985	128,616	54,494	—	141,051	4,318	44.0
汕頭									
1. 汕頭國瑞城(一期)	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90.0
2. 國瑞園(一期)	多用途	14,161	33,795	2,278	2,278	—	31,518	—	100.0
3. 裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100.0
4. 星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100.0
5. 雅仕園	住宅	9,472	48,054	81	81	—	47,197	776	100.0
總計		<u>2,073,327</u>	<u>5,142,818</u>	<u>933,087</u>	<u>382,773</u>	<u>364,956</u>	<u>3,726,663</u>	<u>118,113</u>	
應佔總建築面積		<u>1,685,520</u>	<u>4,163,941</u>	<u>720,084</u>	<u>291,851</u>	<u>301,429</u>	<u>3,046,017</u>	<u>96,410</u>	

土地儲備

下表載列本集團於二零一六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	211,686	420,521	352,404	984,611	11.6	8,039.9
海口	165,438	22,023	1,084,162	1,271,623	14.9	1,269.5
萬寧	22,322	—	204,057	226,379	2.6	351.2
廊坊	39,509	256,861	1,091,994	1,388,364	16.3	315.3
鄭州	35,930	25,522	28,324	89,776	1.0	406.5
瀋陽	153,593	204,418	791,416	1,149,427	13.5	878.4
佛山	54,494	352,890	245,076	652,460	7.6	2,823.1
西安	—	289,978	—	289,978	3.4	1,551.8
汕頭	64,757	640,505	359,528	1,064,790	12.4	1,083.4
深圳	—	42,763	132,237	175,000	2.0	3,428.6
蘇州	—	111,491	131,072	242,563	2.8	17,030.5
崇明島	—	—	1,019,616	1,019,616	11.9	305.4
總計	747,729	2,366,972	5,439,886	8,554,587	100.0	2,289.0

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。

下表載列本集團於二零一六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 ⁽¹⁾ (平方米)	面積 (平方米)	(%)
住宅	191,011	1,139,192	3,374,631	4,704,834	55.0
供出售的商業物業	168,682	520,228	744,009	1,432,919	16.8
持作投資或擬持作 投資的商業物業	364,956	211,909	138,289	715,154	8.4
酒店	—	34,436	155,256	189,692	2.2
停車位	23,080	350,080	447,240	820,400	9.5
附屬設施	—	79,830	57,208	137,038	1.6
醫院	—	—	359,528	359,528	4.2
其他	—	31,297	163,725	195,022	2.3
總計	747,729	2,366,972	5,439,886	8,554,587	100.0

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、城市更新及「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。於二零一六年，本集團在北京、汕頭、潮州及深圳承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。祈年大街西項目地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。截至二零一六年十二月三十一日，本集團產生開發成本約人民幣1,260.5百萬元並完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發。本集團正進行另一幅土地的土地驗收工作。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。本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃，拆遷工作已順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，並開始開發住宅物業。截至二零一六年十二月三十一日，本集團已產生開發成本合共約人民幣341.8百萬元。

潮州

於二零一四年上半年，本集團在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。本集團已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，完成該項目立項、項目環評、用地權屬及地上構築物(含搭建物)取證等前期工作，並完成約4,419畝徵地拆遷預公告。截至二零一六年十二月三十一日，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9.4百萬元。目前梅林湖項目仍在開發中。

深圳

根據本公告「重大收購及出售事項及重大投資」一節所載日期為二零一六年七月二十日的協議，本集團進一步購入本集團一家原聯營公司深圳市大潮汕建設有限公司（「深圳大潮汕」）的45%股權，以致本集團於該聯營公司的股權增加至75%，大潮汕建設因而成為本集團的附屬公司。

於二零一四年上半年，深圳大潮汕與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約2.3百萬平方米。本集團已完成西坑社區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作及城市更新規劃研究方案。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入為人民幣8,034.6百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣6,514.3百萬元增加23.3%。該增加主要由於物業開發收入增加。

報告期內的物業開發收入為人民幣7,513.2百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加24.6%。該增加主要是由於截至二零一六年十二月三十一日止年度完工及交付佛山國華新都（一期）及永清國瑞城（四、五期）。

報告期內的一級土地建設及開發服務收入為人民幣137.6百萬元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則為人民幣143.4百萬元。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一五年的人民幣3,835.5百萬元增加28.2%至二零一六年的人民幣4,916.5百萬元。該增幅乃主要由於物業開發成本增加。

本集團的物業銷售成本由二零一五年的人民幣3,591.7百萬元增加29.2%至二零一六年的人民幣4,642.0百萬元。該增幅乃主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度完工及交付佛山國華新都（一期）及永清國瑞城（四、五期）。

本集團的一級土地開發的服務成本由二零一五年的人民幣142.5百萬元減少5.6%至二零一六年的人人民幣134.5百萬元。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3,118.1百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣2,678.8百萬元增加16.4%。報告期內的毛利率為38.8%，而截至二零一五年十二月三十一日止年度為41.1%。

報告期內的物業開發毛利為人民幣2,871.2百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣2,437.3百萬元增加17.8%。本集團物業開發的毛利增加主要是由於截至二零一六年十二月三十一日止年度完工及交付佛山國華新都(一期)及永清國瑞城(四、五期)。物業開發的毛利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的40.4%減少至報告期內的38.2%。

報告期內的一級土地建設及開發服務毛利為人民幣3.1百萬元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則為人民幣0.9百萬元。報告期內，一級土地建設及開發服務的毛利率為2.2%，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則為0.6%。

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1,563.0百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,260.6百萬元增加24.0%。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一五年的人人民幣783.6百萬元增加8.7%至二零一六年的人人民幣851.9百萬元。

其他收益及虧損

報告期內的其他虧損為人民幣23.7百萬元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度的其他虧損為人民幣7.0百萬元。

其他收入

其他收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人人民幣13.2百萬元增加53.6%至報告期內的人人民幣20.2百萬元。

銷售費用

銷售費用由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人人民幣246.2百萬元增加6.0%至報告期內的人人民幣260.8百萬元，主要是由於本集團在售面積及營銷力度較上年增加所致。

行政開支

行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣358.7百萬元減少8.2%至報告期內的人民幣329.1百萬元，主要是由於集團加強對行政費用的管理控制及對員工授予股權獎勵產生的相關人員費用減少所致。

融資費用

融資費用由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣141.1百萬元減少10.1%至報告期內的人民幣126.8百萬元。主要是由於部分借款已結清。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,116.1百萬元增加14.2%至報告期內的人民幣1,274.7百萬元，主要是由於除稅前溢利增加。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732.4百萬元及人民幣542.3百萬元。

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二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣1,583.5百萬元增加至報告期內的人民幣1,955.7百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣1,520.9百萬元，較二零一五年十二月三十一日的人民幣2,075.8百萬元減少26.7%。

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1,425.3百萬元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們錄得負營運現金流人民幣1,879.2百萬元。本集團的營業活動出現淨負營運現金流乃主要由於土地收購開支增加。

借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣15,907.9百萬元，包括銀行借款人民幣15,607.9百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣300.0百萬元。

於二零一六年十二月三十一日，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1.9%，而於二零一五年十二月三十一日為17.2%。

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擔保，或同時以上述多項擔保。於二零一六年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣29,097.8百萬元。

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。於二零一六年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣6,609.0百萬元。

除本公告所披露者外，本集團於二零一六年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

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。於二零一七年三月，本公司成功發行於香港聯交所上市之於二零二零年到期300,000,000美元的7.00%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重大外幣對沖政策。

重大收購及出售事項及重大投資

1. 茲提述本公司日期為二零一六年一月八日有關收購國瑞醫院的關連交易的公告（「**關連交易公告**」），除非另有所指，否則本段所用詞彙與關連交易公告所界定者具有相同涵義。於二零一六年一月八日，本公司間接全資附屬公司花園集團與汕頭五金訂立股權及股東貸款轉讓協議，據此，(i) 汕頭五金同意出售，而花園集團同意收購國瑞醫院的100%股權及(ii) 花園集團同意承擔國瑞醫院欠付汕

頭五金的股東貸款，總代價為人民幣306,000,000元。於交易事項完成後，花園集團持有國瑞醫院的100%股權，而國瑞醫院成為本公司的間接全資附屬公司。

2. 根據本公司間接附屬公司北京國瑞興業房地產控股有限公司(「新北京國瑞」)與蘇州市國土資源局之間日期為二零一六年五月十七日的國有土地使用權出讓合同，新北京國瑞收購蘇州市吳中區木瀆鎮一幅合計74,195.9平方米的土地的土地使用權，總代價約為人民幣40.11億元。本集團已於二零一六年七月及十一月就該幅土地取得建設用地規劃許可證及土地使用權證。本集團計劃在該幅土地上開發住宅。
3. 如本公司於二零一六年八月二十九日刊發的二零一六年中期報告所披露，於二零一六年七月二十日，本集團訂立一項協議，從若干股東處再購入本集團當時一家聯營公司深圳大潮汕的45%股權，總現金代價為人民幣534,597,000元。於完成後，本集團於深圳大潮汕的股權由30%增至75%，隨後，深圳大潮汕成為本集團的附屬公司。
4. 如本公司於二零一六年四月二十六日刊發的二零一五年年報所披露，於二零一五年六月七日，本集團與一名獨立第三方(「賣方」)訂立股權轉讓與合作協議(「協議」)，以現金代價人民幣500,000,000元收購深圳萬基87.5%的股權，以及訂立人民幣200,000,000元的債項轉讓書。深圳萬基持有中國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%股權的法定所有權已獲轉讓予本集團。於二零一六年五月三十日，本集團與賣方重新磋商並訂立協議，據此本集團同意深圳萬基剩餘12.5%股權的法定所有權的轉讓將不繼續進行，因此本集團毋須再向賣方繳付協議項下的未繳付代價人民幣100,000,000元。於二零一六年八月十八日，本集團與另一獨立第三方(亦為深圳萬基的股東)訂立協議，以收購深圳萬基5%股權，總現金代價為人民幣50,000,000元。於交易完成後，本集團於深圳萬基的股權由75%增至80%。

5. 於二零一六年九月十九日，北京國瑞興業房地產控股有限公司與獨立第三方姚曉麗女士、姚朔斌先生及姚文琛先生(統稱「賣方」)訂立一項協議，內容有關向賣方收購啟東禦江灣及其全資附屬公司姚記(南通)實業有限公司的100%股權，總現金代價為人民幣1,877,170,000元，藉以收購位於江蘇省啟東市佔地面積約1,211,544平方米的若干地塊的土地使用權。總代價將分期支付。於報告期結束前，本集團已支付總代價的60%，而啟東禦江灣的相關60%股權已轉讓予本集團。餘下30%及10%總代價將分別於二零一七年三月三十一日及二零一七年十月一日前支付，屆時相關股權亦會分別轉讓予本集團。由於本集團須清償應付的未償還代價及本集團作為啟東禦江灣的權益持有人面對與100%股權有關的任何風險或享有與100%股權有關的任何回報，故收購視為單一收購或相關交易。本集團自收購日期起佔啟東禦江灣的100%有效權益。

本公司計劃在該幅土地上開發住宅。本公司認為，涉及收購土地作開發用途且將全部出售的交易被視為屬收益性質的交易並已作為主要業務之一在本公司日常及一般業務過程中進行，而根據上市規則第14.04(1)(g)條，其獲豁免遵守上市規則第十四章的規定。

6. 於二零一六年十二月三十一日，新北京國瑞出售其於北京國瑞物業服務有限公司(「國瑞服務」)的100%股權予深圳國瑞興業發展有限公司(「深圳國瑞興業」)，代價為人民幣5,000,000元(「出售事項」)。緊接出售事項前，國瑞服務為新北京國瑞的全資附屬公司，而新北京國瑞為本公司的附屬公司，並由本公司間接擁有80%權益。深圳國瑞興業為汕頭市國瑞置業投資有限公司(「汕頭國瑞投資」)的間接全資附屬公司，而汕頭國瑞投資由張主席全資擁有。出售事項的進一步詳情披露於本公司日期為二零一七年一月三日的公告內。

除本公告所披露者外，本集團於報告期內並無任何其他重大收購及出售事項及重大投資。

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本公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

於二零一六年十二月三十一日，本集團有約1,040名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣352.9百萬元。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。由上市日期開始至二零一六年十二月三十一日，本公司已動用約150百萬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

二零一七年三月二十一日，本公司成功發行於香港聯交所上市的二零二零年到期300,000,000美元的7%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二零一七年三月八日、二零一七年三月十四日及二零一七年三月二十一日的公告內。

二零一七年三月二十一日，本公司間接附屬公司佛山市國瑞興業地產有限公司透過掛牌出讓方式投得一幅位於佛山市南海區西樵鎮總面積約63,951.5平方米的地塊，總代價為人民幣1,673.5百萬元。於本公告日期，本公司已收到有關出讓土地使用權的投標確認函，惟尚未簽署相關土地使用權出讓合同。本公司計劃在該地塊上發展住宅樓房項目。

除本公告所披露者外，於二零一六年十二月三十一日後，本公司或本集團並無進行重大結算日後事項。

末期股息

董事會建議向於二零一七年六月五日名列本公司股東名冊上的股東就報告期派付每股6.04港仙，合共267,994,000港元(相當於人民幣240,000,000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二零一七年六月十五日或前後派付。

股東週年大會

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一七年五月二十六日舉行，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) 為釐定有權出席於二零一七年五月二十六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，本公司將於二零一七年五月二十二日至二零一七年五月二十六日(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二零一七年五月十九日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，本公司將於二零一七年六月二日至二零一七年六月五日(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二零一七年六月一日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，包括審閱截至二零一六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二零一六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.glorypty.com)刊登。按照報告期適用的上市規則的規定，截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度報告(載有本截至二零一六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，二零一七年三月二十七日

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