

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)

**截至二零一七年十二月三十一日止年度的
年度業績公告**

二零一七年年業績摘要

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣14,876.7百萬元，相應的建築面積(「建築面積」)約為914,877.0平方米；
- 報告期的收入為人民幣6,787.4百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣6,381.7百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣3,168.9百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣2,910.2百萬元；
- 報告期的純利為人民幣2,039.5百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,749.8百萬元；
- 報告期綜合收益總額為人民幣2,283.2百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,944.8百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣39.46分；
- 董事會建議派發末期股息每股8.07港仙。

截至二零一七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二零一六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

截至二零一七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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	3	6,787,415	8,034,581
銷售及服務成本		<u>(3,618,543)</u>	<u>(4,916,491)</u>
毛利		3,168,872	3,118,090
其他收益及虧損		161,185	(23,671)
其他收益		88,241	20,227
投資物業公允價值變動的收益		955,743	851,934
銷售開支		(194,915)	(260,817)
行政開支		(360,684)	(329,129)
其他開支		(45,676)	(18,656)
融資費用	4	(198,683)	(126,824)
應佔合營公司業績		(936)	—
應佔聯營公司業績		<u>(6,014)</u>	<u>(727)</u>
除稅前溢利		3,567,133	3,230,427
所得稅開支	5	<u>(1,527,622)</u>	<u>(1,274,739)</u>
年內溢利		<u><u>2,039,511</u></u>	<u><u>1,955,688</u></u>

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他綜合收益			
未重分類為損益的項目：			
物業估值收益		324,949	—
相關所得稅		(81,237)	—
		<u>243,712</u>	<u>—</u>
年內其他綜合收益		<u>243,712</u>	<u>—</u>
年內綜合收益總額		<u>2,283,223</u>	<u>1,955,688</u>
下列人士應佔年內溢利：			
本公司所有人		1,749,841	1,562,956
少數股東權益		289,670	392,732
		<u>2,039,511</u>	<u>1,955,688</u>
下列人士應佔年內綜合收益總額：			
本公司所有人		1,944,811	1,562,956
少數股東權益		338,412	392,732
		<u>2,283,223</u>	<u>1,955,688</u>
每股盈利(人民幣分)：	6		
基本		<u>39.46</u>	<u>35.38</u>
攤薄		<u>39.20</u>	<u>35.04</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		18,308,269	16,674,500
物業、廠房及設備		850,258	198,468
其他非流動資產		1,053,778	794,099
於合營公司的權益		9,064	—
於聯營公司的權益		269,246	—
可供出售投資		165,192	165,192
預付租賃款項		281,438	287,473
遞延稅項資產		404,235	290,533
收購在建工程已付定金		120,000	—
增值稅和可收回稅項		1,422,585	—
受限制銀行存款		105,720	135,167
		<u>22,989,785</u>	<u>18,545,432</u>
流動資產			
存貨		61	105
購買土地已付保證金		605,010	365,010
開發中的物業		23,626,222	19,005,089
持作銷售物業		3,408,156	3,118,955
應收賬款及其他應收款、保證金 及預付款項	8	1,082,946	803,477
應收客戶建築合約款項		1,191,139	1,363,512
增值稅及可收回稅項		500,477	125,267
應收關聯方款項		2,928,197	5,000
透過損益按公允價值列賬的金融資產		97	97
受限制銀行存款		620,761	151,499
現金及銀行結餘		1,591,506	1,234,250
		<u>35,554,572</u>	<u>26,172,261</u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	5,585,713	6,029,313
銷售物業的已收房款		3,308,339	2,680,425
應付關聯方款項		893,229	225,513
應付稅項		2,492,186	1,894,475
銀行及其他借款－一年內到期		11,625,399	2,877,489
公司債券		2,992,645	—
		<u>26,897,511</u>	<u>13,707,215</u>
流動資產淨值		<u>8,657,061</u>	<u>12,465,046</u>
總資產減流動負債		<u>31,646,846</u>	<u>31,010,478</u>
非流動負債			
其他應付款		89,393	77,794
銀行及其他借款－一年後到期		12,601,665	13,030,378
公司債券		997,006	3,980,214
遞延稅項負債		2,425,425	2,111,242
優先票據		1,940,948	—
		<u>18,054,437</u>	<u>19,199,628</u>
資產淨值		<u><u>13,592,409</u></u>	<u><u>11,810,850</u></u>
資本及儲備			
股本		3,519	3,513
儲備		10,898,692	9,480,344
本公司擁有人應佔權益		10,902,211	9,483,857
少數股東權益		2,690,198	2,326,993
權益總額		<u><u>13,592,409</u></u>	<u><u>11,810,850</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 (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市東城區崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔。

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」)

於本年度強制生效的國際財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用以下國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(修訂本)：

國際會計準則第7號(修訂本)	信息披露計劃
國際會計準則第12號(修訂本)	就未實現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則第12號(修訂本)	國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進的一部分

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：此分部從物業管理及相關服務賺取收益。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(不包括撥回應收呆賬撥備)、其他收益、其他開支、應佔聯營公司業績、應佔合營公司業績、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
截至二零一七年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	6,381,746	75,095	310,293	20,281	6,787,415
分部間收入	—	—	—	—	—
分部收入	<u>6,381,746</u>	<u>75,095</u>	<u>310,293</u>	<u>20,281</u>	<u>6,787,415</u>
分部溢利	<u>2,452,311</u>	<u>1,164</u>	<u>180,073</u>	<u>9,544</u>	<u>2,643,092</u>
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>

(b) 分部收入與損益對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
分部收入	6,787,415	8,055,567
抵銷分部間收入	—	(20,986)
綜合收入	<u>6,787,415</u>	<u>8,034,581</u>
溢利		
分部溢利	2,643,092	2,555,692
其他未分配收益及虧損	161,185	(24,295)
其他收益	88,241	20,227
其他開支	(45,676)	(18,656)
應佔聯營公司業績	(6,014)	(727)
應佔合營公司業績	(936)	—
投資物業公允價值變動的收益	955,743	851,934
融資費用	(198,683)	(126,824)
未分配行政開支	(29,819)	(26,924)
綜合除稅前溢利	<u>3,567,133</u>	<u>3,230,427</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		
截至二零一七年						
十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	16,164	—	5,254	7,905	3,884	33,207
解除預付租賃款項	—	—	81	26	5,928	6,035
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)

(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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	6,381,746	7,513,208
一級土地建設及開發服務	75,095	137,616
租金收入	310,293	292,679
物業管理和相關服務	20,281	91,078
	<u>6,787,415</u>	<u>8,034,581</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和合營公司業務(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)於二零一七年十二月三十一日為人民幣22,314,638,000元(二零一六年：人民幣17,954,540,000元)，均位於中國。

(f) 來自主要客戶的收入

於截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行貸款利息	1,102,090	860,458
公司債券利息	282,137	241,011
優先票據利息	121,210	—
其他貸款利息	210,589	63,364
	<u>1,716,026</u>	<u>1,164,833</u>
利息開支總額	1,716,026	1,164,833
減：開發中物業及投資物業項下的資本化金額	<u>(1,517,343)</u>	<u>(1,038,009)</u>
	<u>198,683</u>	<u>126,824</u>

資本化利息是因專為建造合資格資產而取得借款(按年利率4.75%至9.80%計息(二零一六年：4.75%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7.01%(二零一六年：6.40%)計算。

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅額		
中國企業所得稅	611,243	647,054
過往年度的撥備不足	—	7,349
土地增值稅	797,135	542,306
	<u>1,408,378</u>	<u>1,196,709</u>
遞延稅款	<u>119,244</u>	<u>78,030</u>
所得稅開支	<u><u>1,527,622</u></u>	<u><u>1,274,739</u></u>

6. 每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	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>1,749,841</u></u>	<u><u>1,562,956</u></u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	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	4,434,150	4,417,841
潛在攤薄普通股的影響：		
– 本公司發行的購股權	23,492	28,186
– 本公司發行的股份獎勵	<u>5,772</u>	<u>14,968</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><u>4,463,414</u></u>	<u><u>4,460,995</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

本年度內本公司確認就截至二零一六年十二月三十一日止年度為分派的末期股息共計267,994,000港元(相當於人民幣240,000,000元)及就截至二零一七年十二月三十一日止年度為分派的中期股息共計333,849,000港元(相當於人民幣300,000,000元)，即宣派每股6.04港仙及每股7.52港仙。本年度內部分股息127,134,000港元(相當於人民幣108,966,000元)已派付。

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)，即宣派每股5.55港仙。二零一六年度內部分股息45,390,000港元(相當於人民幣38,348,000元)已派付。

報告期末後，董事會建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股8.07港仙，共計358,578,000港元(相當於人民幣300,000,000元)，惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款，扣除撥備	480,394	185,849
預付承包商及供應商往來款	274,537	376,959
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	183,746	152,430
預付租賃款項－即期部分	6,035	6,035
保證金	120,973	64,943
	<u>1,082,946</u>	<u>803,477</u>

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。

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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	281,666	28,168
61至180天	66,121	12,623
181至365天	59,737	26,890
一至兩年	21,715	94,541
超過兩年	51,155	23,627
	<u>480,394</u>	<u>185,849</u>

於各報告期末，應收賬款於二零一七年十二月三十一日的金額約為人民幣59,743,000元(二零一六年：人民幣102,184,000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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
一年以下	25,756	94,065
一至兩年	27,669	2,864
兩年以上	6,318	5,255
	<u>59,743</u>	<u>102,184</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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初結餘	3,027	3,651
於年內撥回	—	(624)
年末結餘	<u>3,027</u>	<u>3,027</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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付賬款	4,099,193	3,943,878
已收保證金	431,967	622,806
預收租金	49,361	26,696
收購附屬公司應付款	—	786,868
應付酬金	56,076	45,833
應付營業及其他稅項	386,111	243,709
其他應付款及應計款項	637,398	437,317
股息	15,000	—
	<u>5,675,106</u>	<u>6,107,107</u>
就呈報目的分析為：		
非流動	89,393	77,794
流動	<u>5,585,713</u>	<u>6,029,313</u>
	<u>5,675,106</u>	<u>6,107,107</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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	2,196,999	2,551,084
61至365天	458,745	478,604
一至兩年	975,541	772,986
超過兩年	467,908	141,204
	<u>4,099,193</u>	<u>3,943,878</u>

10. 或然負債

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
	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	7,607,905	6,563,622
— 公司置業者	54,640	45,420
	<u>7,662,545</u>	<u>6,609,042</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團報告期內的全年業績。

二零一七年全年業績及回顧

業績及股息

毛利率達46.7%，保持行業領先水平

報告期內，本集團實現營業收入人民幣6,787.4百萬元，毛利人民幣3,168.9百萬元，淨利潤為人民幣2,039.5百萬元。本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,749.8百萬元，較去年同期增長12.0%。報告期內，本集團毛利率達46.7%、核心淨利率達19.5%，均居於行業領先水平。

本集團一方面致力於盈利能力的提升，另一方面也採取了靈活的派息政策，以回饋股東的大力支持。本年度，董事會已宣派中期股息每股7.52港仙，共計333,849,000港元，折合人民幣300,000,000元。並建議宣派末期股息每股8.07港仙，共計358,578,000港元，折合人民幣300,000,000元。

市場回顧

政策調控深化，由中心城市向三四線城市收緊

二零一七年，調控仍是房地產的主基調，從購房需求端、房產供應端、房地產金融端全面抑制投資投機，強化了房子是用來住的屬性。地產調控政策緊跟中央步伐，因城施策，由單個城市調控向城市群協同、片區聯動收緊轉變。從市場表現來看，一二線熱點城市受到重點調控，成交下行；三四線城市在溢出效應影響下，去庫存效果顯著。行業分化加劇，龍頭加速領跑、中型企業進退分化，競爭格局面臨巨變。

地產開發

簽約銷售額增長34%，因城施策再創新高

本集團順應形勢變化，採取靈活的策略以推進銷售快速增長，為公司未來盈利規模打下堅實的基礎。報告期內，本集團實現簽約銷售額人民幣14,876.7百萬元，較去年同期增長34%，簽約建築面積合計914,877.0平方米，簽約銷售均價約人民幣每平方米16,260.7元。在簽約銷售額中貢獻較大的城市為：北京佔比32.6%，一線及一線周邊熱點城市共佔比45.3%。

在區域和城市佈局方面，本集團繼續把握增量市場空間，深耕重點都市圈及城市群，聚焦京津冀、珠三角、長三角及一帶一路經濟圈，順勢而為做大做強，積極佈局熱點一二線城市和三四線潛力城市，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。北京、蘇州緊抓改善型產品國瑞熙墅；西安地標項目國瑞金融中心已完成結構封頂；在崇明島推出生態型高檔住宅——國瑞·瀛台項目，承接上海市區外溢需求；在汕頭推出四季園、國瑞園、觀海居項目；在佛山國瑞新都項目加大推售力度，覆蓋剛需及首改人群。

土地儲備

聚焦核心城市圈，加速併購求發展

本集團堅持有質量的增長，在保證利潤的同時，從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府招拍掛、合作及收購等。報告期內，本集團共獲取6幅優質地塊，總規劃建築面積約813,790平方米，其中，北京佔比約44.4%。值得一提的是，公司以聯合體的形式競得北京豐台西鐵營、海澱翠湖地塊，提高了拿地的競爭優勢，用較少的資金量鎖定核心城市、核心地段的優質項目。

此外，公司還通過併購公司戰略佈局區域內的成熟項目來夯實未來銷售的增長勢頭。2017年8月31日，本公司以併購方式在京津冀、華南及「一帶一路」區域新增7

個項目進行合作。未來，公司還將把握機會通過合作併購等多種渠道來增加優質的土地資源，以期快速完成銷售的跨越式增長。

本集團認為，一線城市由於持續人口導入和經濟發展水平高，資源聚集優勢明顯，加上庫存低、土地供應少，房地產強勁需求會長期存在。截至二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積達8,506,372平方米，平均土地成本約人民幣每平方米4,692.1元。從規劃面積看，一線及周邊熱點城市佔比45.7%，預期將為集團未來的銷售帶來源源不斷的動力。

投資物業

租金收入同比增長6%，優質物業前景可期

報告期內，本集團總租金收入為人民幣310.3百萬元，租金收入同比增長6%。穩健的租金收入得益於本集團在5個重點城市核心地段擁有的9個投資物業，總規劃建築面積約799,037平方米。在可運營的495,754平方米中，北京運營面積佔比約65.3%。二零一七年十二月，北京哈德門廣場寫字樓已部分投入運營；瀋陽國瑞購物中心於10月盛大開業。2018年，北京哈德門廣場東塔寫字樓以及配套商業、佛山國瑞升平商業中心一期商業街區都將於下半年陸續開業。相信隨著重點城市核心地段的投資物業陸續投入運營，本集團租金收入將實現大幅提升。

融資渠道

積極拓寬融資渠道，持續優化債務結構

本集團著力拓寬融資渠道，優化債務結構和降低融資成本，以多元融資模式支持集團持續穩健發展。二零一七年三月，本集團在美聯儲升息前成功發行3億美元的優先票據，年利率為7%。本集團獲信貸評級機構惠譽和標普評為「B」級，創造了近年來該評級首次發債的最低利率。二零一八年三月，在股市大幅波動、債市嚴峻的市場形勢下，本集團成功發行2.5億美元優先票據，進一步優化了資金來源和幣種配置，向公司制定的「調結構」目標更進一步。

報告期內，本集團的平均融資成本為6.5%，於二零一六年基本持平。

二零一八年展望

堅持房住不炒，實現安居宜居

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

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

在這個新階段，本集團認為，美麗鄉村新農村建設、產城融合的文旅文創等產業模式前景廣闊。在一、二線城市外圍的區縣，本集團將探索與村集體合作開發模式，參與美麗鄉村新農村建設，助力鄉村振興產業發展。其次，本集團順應租購並舉的政策，重點圍繞一線城市北京、深圳，探索並試水租賃住房業務。另外，本集團將以現有區域為主導，拓展一帶一路、粵港澳大灣區國家戰略下的潛力城市，發展文旅文創、智慧新城等創新產業模式。

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

致謝

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

主席

張章箏

中國北京

二零一八年三月二十八日

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14,876.7百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度增長34.0%。本集團的收入為人民幣6,787.4百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度減少15.5%。該減少主要是由於物業開發收入減少所致。來自物業開發的收入為人民幣6,381.7百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度減少15.1%。報告期內，本集團的毛利為人民幣3,168.9百萬元，純利為人民幣2,039.5百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,749.8百萬元，較二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,563.0百萬元增加12.0%。

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14,876.7百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11,099.0百萬元增加34.0%。已簽的總建築面積約為914,877.0平方米，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的1,063,817.0平方米減少14.0%。已簽平均售價均為每平方米人民幣16,260.7元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣10,433.1元增加55.9%。

下表載列本集團截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度按地區劃分的已簽約銷售額：

城市	二零一七年		二零一六年	
	合約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約銷售額 的百分比 (百分比)	合約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約銷售額 的百分比 (百分比)
北京	4,829.2	32.6	1,940.8	17.5
海口	1,432.0	9.6	1,709.3	15.4
萬寧	92.7	0.6	395.5	3.6
廊坊	1,421.6	9.6	4,170.1	37.6
鄭州	244.4	1.6	636.2	5.7
瀋陽	750.1	5.0	563.9	5.1
佛山	861.6	5.8	680.9	6.1
汕頭	1,161.1	7.8	1,002.3	9.0
蘇州	655.4	4.4	—	—
崇明島	463.8	3.1	—	—
合作項目	2,964.8	19.9	—	—
總計	<u>14,876.7</u>	<u>100.0</u>	<u>11,099.0</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度按項目劃分的已簽約銷售額：

	二零一七年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一六年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一七年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一六年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一七年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一六年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
北京						
北京國瑞城	57.0	257.0	1,294	6,479	44,097.8	39,666.0
北京富貴園	121.8	—	1,740	—	70,000.0	—
北京國瑞熙墅東	115.6	937.1	9,182	78,086	12,591.7	12,000.0
北京國瑞熙墅西	1,701.8	746.7	55,779	62,198	30,508.9	12,000.0
北京大興瀛海	2,833.0	—	97,691	—	29,000.0	—
海口						
海闊天空國瑞城	898.8	1,522.1	50,175	103,433	17,913.4	14,715.3
江畔花園	247.2	91.5	10,092	4,355	24,490.3	21,009.5
海口西海岸國瑞	286.0	95.7	12,022	4,474	23,789.7	21,379.4
萬寧						
萬寧國瑞城	92.7	395.5	10,459	54,211	8,860.8	7,295.8
廊坊						
永清國瑞城	1,421.6	4,170.1	91,349	415,438	15,562.3	10,037.9
鄭州						
鄭州國瑞城	244.4	636.2	16,796	98,732	14,549.3	6,443.6
瀋陽						
瀋陽國瑞城	750.1	563.9	110,739	80,589	6,773.1	6,997.0
佛山						
佛山國華新都	803.7	680.9	57,511	74,410	13,974.7	9,150.4
佛山國瑞升平商業中心	57.9	—	1,276	—	45,395.9	—
汕頭						
觀海居	450.8	—	28,294	—	15,933.1	—
四季園	277.9	1,002.3	35,476	81,412	7,833.8	12,311.7
國瑞園(二期)	432.4	—	53,592	—	8,067.6	—

	二零一七年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一六年 已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	二零一七年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一六年 已簽約 建築面積 (平方米)	二零一七年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	二零一六年 已簽約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
蘇州						
蘇州國瑞熙墅	655.4	—	19,991	—	32,783.0	—
啓東						
國瑞瀛台	463.8	—	39,851	—	11,639.1	—
合作項目	2,964.8	—	211,568.0	—	14,013.3	—
總計	<u>14,876.7</u>	<u>11,099.0</u>	<u>914,877.0</u>	<u>1,063,817</u>	<u>16,260.7</u>	<u>10,433.1</u>

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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為6,034,162平方米，並擁有總建築面積8,506,372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903,900平方米；(b)開發中的總建築面積3,205,681平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,396,791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。截至二零一七年十二月三十一日，本集團在北京、深圳、瀋陽、汕頭、佛山五個城市核心地段擁有總建築面積799,038平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一七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.	北京國瑞熙墅東	住宅	94,199	315,167	227,557	87,268	—	—	80.0%
2.	北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	239,805	179,823	117,977	18,415	—	80.0%
3.	大興瀛海	住宅	63,030	206,989	160,603	97,691	—	—	80.0%
4.	豐台西鐵營	住宅	65,650	—	—	—	294,514	294,514	16.0%
5.	海濱翠湖	住宅	82,336	—	—	—	273,288	273,288	28.0%
海口									
1.	海南雲龍	多用途	1,084,162	—	—	—	768,844	—	72.0%
萬寧									
1.	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	—	—	—	200,955	—	80.0%
廊坊									
1.	永清國瑞城 (一期(部分)、二期)	住宅	410,568	70,934	70,934	5,598	375,155	—	80.0%
2.	永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	217,726	266,638	206,302	—	350,442	—	100%
鄭州									
1.	鄭州國瑞城 (八期)	多用途	11,235	—	—	—	30,772	—	80.0%
瀋陽									
1.	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期(部分)至七期)	多用途	270,402	94,511	92,832	—	623,604	273,322	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)		
佛山									
1.	佛山國華新都 (二期)	住宅	23,503	100,171	89,801	51,286	—	—	44.0%
2.	佛山國瑞升平 商業中心	多用途	90,231	352,974	92,349	1,725	—	—	80.0%
3.	佛山西樵	住宅	63,952	—	—	—	248,591	248,591	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.	會展酒店	多用途	28,439	186,799	135,924	—	—	—	100.0%
2.	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	360,154	—	—	—	—	100.0%
3.	國瑞園(二期) ⁽¹⁾	住宅	14,482	77,977	67,546	54,689	—	—	80.0%
4.	四季園 ⁽¹⁾	住宅	42,155	205,008	152,163	55,028	—	—	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	240,294	182,656	19,991	—	—	80.0%
崇明島									
1.	崇明島	住宅	1,211,544	101,863	101,863	39,851	929,974	—	72.0%
2.	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	—	—	—	—	100.0%
湖北鄂州									
1.	鄂州華容區項目	專業市場	333,335	—	—	—	150,000	150,000	55.0%
總計			<u>4,601,325</u>	<u>3,205,681</u>	<u>2,014,487</u>	<u>531,104</u>	<u>4,396,791</u>	<u>1,239,715</u>	
應佔總建築面積				<u>2,693,784</u>	<u>1,639,559</u>	<u>403,232</u>	<u>3,083,519</u>	<u>623,674</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二零一七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	二零一七年	二零一六年
		面積	建築面積	建築面積	(人民幣千元)	(人民幣千元)
		(平方米)	(平方米)	(平方米)		
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	42,753	242,810	231,680
	寫字樓	8,520	8,520	6,566		
	停車場	26,324	26,324	21,779		
	零售商舖	33,032	29,546	25,700		
	四合院	7,219	7,219	3,437		
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	21,640	39,348	39,288
	零售商舖	3,170	3,170	3,170		
北京哈德門 廣場	商業	15,671	14,703	—	4,285	—
	寫字樓	75,171	69,830	16,537		
	停車場	29,040	23,917	—		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	—	—	—
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	24,580	174	—
	零售商舖	58,972	58,972	15,339		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	59,773	23,676	21,711
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		799,038	442,299	244,705	310,293	292,679

* 目前在建項目

已竣工物業

下表載列本集團於二零一七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	可供	持作投資的 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
				出售或 我們使用 的建築面積 (平方米)	出售的 建築面積 (平方米)				
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	多用途	117,473	881,590	63,159	15,715	159,999	640,252	18,180	80.0%
3. 京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	—	3,431	24,931	1,309	80.0%
4. 北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	—	119,882	—	—	
海口									
1. 海關天空國瑞城 (一期至五期)	多用途	141,375	800,154	236,146	91,196	—	526,650	37,358	80.0%
2. 海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,204	933	—	56,078	581	80.0%
3. 國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	7,464	7,464	—	13,109	1,085	80.0%
4. 海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,971	5,647	5,647	—	15,043	1,281	80.0%
萬寧									
1. 萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	11,687	4,335	—	146,727	3,574	80.0%
廊坊									
1. 永清國瑞城(一期(部分)、 三期、五期)	住宅	509,049	403,023	31,398	12,765	—	369,369	2,256	80.0%
2. 永清國瑞城(四期(部分))	住宅	176,023	498,887	284,160	47,809	—	203,145	11,582	100%
鄭州									
1. 鄭州國瑞城(一期至七期)	多用途	472,992	803,762	95,891	19,423	—	663,027	44,844	80.0%

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		已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)	
				我們使用 的建築面積 (平方米)	可供 出售的 建築面積 (平方米)				
瀋陽									
1. 瀋陽國瑞城(一期、二期、 三期(部分)、四期及五期(部分))	多用途	357,189	920,637	202,717	15,449	109,813	563,333	44,774	80.0%
佛山									
1. 佛山國華新都(一期及二期(部分))	住宅	97,311	414,746	168,187	156,428	—	211,954	34,605	44.0%
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	2,278	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	81	81	—	47,197	776	100.0%
6. 觀海居	住宅	25,922	170,721	36,075	36,075	—	133,689	957	100.0%
總計		<u>2,335,372</u>	<u>6,034,162</u>	<u>1,226,384</u>	<u>419,061</u>	<u>484,839</u>	<u>4,105,294</u>	<u>217,644</u>	
應佔總建築面積		<u>1,895,449</u>	<u>4,897,996</u>	<u>990,363</u>	<u>296,565</u>	<u>397,336</u>	<u>3,344,974</u>	<u>165,324</u>	

土地儲備

下表載列本集團於二零一七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	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	開發中 建築面積	規劃 建築面積 ⁽¹⁾	總建築 面積		(人民幣元/ 平方米)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	平方米)
北京	331,806	761,961	586,217	1,679,984	19.7	15,565.2
海口	105,241	—	768,844	874,085	10.3	1,557.5
萬寧	4,335	—	200,955	205,290	2.4	354.2
廊坊	60,574	337,573	725,597	1,123,744	13.2	352.7
鄭州	19,423	—	30,772	50,195	0.6	405.4
瀋陽	125,261	94,511	623,604	843,376	9.9	896.4
佛山	156,428	453,145	248,591	858,164	10.1	4,100.0
西安	—	289,978	—	289,978	3.4	1,551.8
汕頭	100,832	829,937	—	930,769	10.9	966.3
深圳	—	42,763	132,237	175,000	2.1	3,428.6
蘇州	—	240,294	—	240,294	2.8	17,191.3
崇明島	—	155,519	929,974	1,085,493	12.8	1,354.7
湖北鄂州	—	—	150,000	150,000	1.8	584.7
總計	903,900	3,205,681	4,396,791	8,506,372	100.0	4,692.1

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178,612平方米規劃建築面積。

下表載列本集團於二零一七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	230,441	1,412,721	3,150,351	4,793,513	56.3
供出售的商業物業	115,473	494,056	266,747	876,276	10.3
持作投資或擬持作 投資的商業物業	484,839	303,283	—	788,122	9.3
酒店	—	88,092	104,536	192,628	2.3
停車位	73,147	367,085	359,230	799,462	9.4
附屬設施	—	164,436	294,416	458,852	5.4
醫院	—	360,154	—	360,154	4.2
專業市場	—	—	150,000	150,000	1.8
其他	—	15,854	71,511	87,365	1.0
總計	903,900	3,205,681	4,396,791	8,506,372	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178,612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。於二零一七年，本集團在北京、潮州、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。

北京

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截至二零一七年十二月三十一日，本集團已完成五幅土地中一幅土地的一級土地開發；並正進行另一幅土地的驗收工作。截至二零一七年十二月三十一日，本集團正在開發項目產生開發成本約人民幣919.5百萬元。

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。截至二零一七年十二月三十一日，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

於二零一四年上半年，深圳大潮汕與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約2.3百萬平方米。本集團已完成西坑社區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作、城市更新規劃研究方案及意願征集，同時啟動一期立項工作。截至二零一七年十二月三十一日，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416.1百萬元。

汕頭

根據「三舊改造」政策下與地方自治組織及企業訂立的合作協議，本集團於二零一四年上半年對汕頭有關土地進行開發，包括規劃總建築面積約4.3百萬平方米的四個開發項目。地方自治組織及企業已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，和本集團合作開發建設相關土地。本集團已完成其中兩個開發項目的控制性詳細規劃，拆遷工作已順利完成，改造和分配方案均獲得相關政府部門的批復，並開始開發住宅物業。截至二零一七年十二月三十一日，剩餘兩個項目的前期開發成本合共約人民幣5.7百萬元。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入為人民幣6,787.4百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣8,034.6百萬元減少15.5%。該減少主要由於物業開發收入減少所致。

報告期內的物業開發收入為人民幣6,381.7百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度減少15.1%。該減少主要是由於本集團截至二零一七年十二月三十一日止項目交付結算進度不均所致。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一六年的人人民幣4,916.5百萬元減少26.4%至二零一七年的人人民幣3,618.5百萬元。該減少乃主要由於物業開發成本減少。

本集團的物業開發成本由二零一六年的人人民幣4,642.0百萬元減少25.2%至二零一七年的人人民幣3,471.5百萬元。該減少主要是由於本集團截至二零一七年十二月三十一日止項目交付結算進度不均所致。

毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣3,168.9百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣3,118.1百萬元增加1.6%。報告期內的毛利率為46.7%，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的38.8%增加7.9%。

報告期內的物業開發毛利為人民幣2,910.2百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,871.2百萬元增加1.4%。物業開發的毛利率為45.6%，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的38.2%增加7.4%。

本公司擁有人應佔純利

報告期內，本公司擁有人應佔純利為人民幣1,749.8百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,563.0百萬元增加12.0%。

投資物業公允價值變動的收益

投資物業公允價值變動的收益由二零一六年的人民幣851.9百萬元增加12.2%至二零一七年的人民幣955.7百萬元。

其他收益及虧損

報告期內的其他收益為人民幣161.2百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度的其他虧損為人民幣23.7百萬元。

其他收益

其他收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣20.2百萬元增加336.6%至報告期內的人民幣88.2百萬元。主要是由於本年度確認與聯營公司和合營公司的資金佔用收益。

銷售費用

銷售費用由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣260.8百萬元減少25.3%至報告期內的人民幣194.9百萬元，主要是由於本集團調整營銷政策逐步由自銷代替銷售代理，以致營銷代理費減少。

行政開支

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣329.1百萬元增加9.6%至報告期內的人民幣360.7百萬元。

融資費用

融資費用由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣126.8百萬元增加56.7%至報告期內的人民幣198.7百萬元。主要是由於本年度增加借款所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,274.7百萬元增加19.8%至報告期內的人民幣1,527.6百萬元，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730.5百萬元及人民幣797.1百萬元。

綜合收益總額

由於上述原因，本集團的綜合收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,955.7百萬元增加16.7%至報告期內的人民幣2,283.2百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,318.0百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣1,520.9百萬元增加52.4%。

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3,240.4百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們錄得負營運現金流人民幣1,425.3百萬元。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

於二零一七年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣24,227.1百萬元，包括銀行借款人民幣19,517.1百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣4,710.0百萬元。

於二零一七年十二月三十一日，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19.4%，而於二零一六年十二月三十一日為1.9%。

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。於二零一七年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣33,317.3百萬元。

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。於二零一七年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣7,662.5百萬元。

除本公告所披露者外，本集團於二零一七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3億美元的7%優先票據。鑑於發行有關優先票據，本集團將面臨人民幣兌美元所產生的外匯風險。

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

重大收購及出售事項及重大投資

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」)與北京市規劃和國土資源管理委員會於二零一七年六月九日簽署的國有建設用地使用權出讓合同，新北京國瑞競得北京市大興區瀛海鎮一幅合計63,029.6平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣39.1億元。本集團計劃在該幅土地開發住宅及辦公產品。

根據本公司間接附屬公司佛山市國瑞興業地產有限公司(「佛山國瑞」)與佛山市國土資源和城鄉規劃局於二零一七年四月十日簽署的國有建設用地使用權出讓合同，佛山國瑞競得佛山市南海區西樵鎮一幅合計63,951.5平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣17.2億元。本集團於二零一七年七月二十四日就該幅土地取得建設用地規劃許可證。本集團計劃在該幅土地開發住宅。

於二零一七年六月二十八日，本公司間接附屬公司啟東市國瑞置業有限公司（「啟東國瑞」）與第三方公司簽署資產轉讓協議，將位於啟東市匯龍鎮的蝶湖酒店轉讓給啟東國瑞，總代價為人民幣4.12億。蝶湖酒店佔地面積約64,000.0平方米，建築面積約為53,656.0平方米，處於開發中。

於二零一七年七月十八日，本公司間接附屬公司新北京國瑞與另外兩家獨立第三方房地產公司組成聯合體，競得北京市豐台區西鐵營村一幅合計65,649.87平方米土地的土地使用權，總代價約為人民幣78.7億，新北京國瑞持股比例為20%，該地塊用於開發住宅及商業，自持住宅面積為54%。

於二零一七年八月八日，本公司間接附屬公司新北京國瑞與另外兩家獨立第三方地產公司組成聯合體，競得北京海澱區翠湖科技園一幅合計82,336.42平方米土地的土地使用權，總代價為人民幣59.8億，新北京國瑞持股比例為35%，該地塊用於開發住宅，自持住宅面積為36%。

本公司全資附屬公司State Wealth Holdings Limited（「State Wealth」）與潮團國際投資有限公司於二零一七年十一月二十日簽署合作協議，State Wealth以港幣716,847,920港元認購潮團國際有限公司共計611,111,111股股份，持有55%的股權。認購完成後，潮團國際有限公司將成為本公司的附屬公司。詳情請參見本公司日期為二零一七年十一月二十日的公告。

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團有約1,098名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣347.2百萬元。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。由上市日期開始至二零一七年十二月三十一日，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

於二零一八年一月三十日，本公司間接附屬公司北京國瑞恒祥置業有限公司(「國瑞恒祥」)與另一家獨立第三方地產公司組成聯合體，競得北京市豐台區盧溝橋鄉小瓦窩村一幅合計27,200平方米土地的土地使用權，規劃建築面積140,000平方米，總代價約為人民幣31.25億，國瑞恒祥持股比例為51%。

二零一八年三月二日，本公司成功發行於香港聯交所上市的二零一九年到期2.5億美元的10.2%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二零一八年二月二日、二零一八年二月二十八日及二零一八年三月二日的公告內。

末期股息

董事會建議向於二零一八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8.07港仙，合共358,578,000港元(相當於人民幣300,000,000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不晚於二零一八年六月二十日派付。

股東週年大會

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一八年五月二十九日舉行，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) 為釐定有權出席於二零一八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，本公司將於二零一八年五月二十三日至二零一八年五月二十九日(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二零一八年五月二十一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。
- (b) 為釐定合資格獲派末期股息的股東，本公司將於二零一八年六月二日至二零一八年六月五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二零一八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公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱本集團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，包括審閱截至二零一七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二零一七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，截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告(載有本截至二零一七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，二零一八年三月二十八日

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。