

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)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度的
年度業績公告**

二零一八年年度業績摘要

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣21,912.8百萬元，相應的建築面積(「建築面積」)約為1,304,041平方米；
- 報告期的收入為人民幣6,612.5百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣5,924.6百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣2,599.2百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣2,122.6百萬元；
- 報告期的純利為人民幣1,569.2百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,008.8百萬元；
- 報告期綜合收益總額為人民幣1,562.0百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,002.2百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣22.70分；
- 董事會建議派發末期股息每股5.64港仙。

截至二零一八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二零一七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。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	3&4		
物業銷售		5,924,612	6,381,746
建設及開發服務		156,451	75,095
物業管理及相關服務		21,231	20,281
物業租賃		510,191	310,293
總收入		6,612,485	6,787,415
銷售及服務成本		(4,013,283)	(3,618,543)
毛利		2,599,202	3,168,872
其他收益及虧損		67,364	161,185
其他收益		159,267	88,241
投資物業公允價值變動		907,791	955,743
分銷及銷售費用		(206,799)	(194,915)
行政開支		(507,815)	(360,684)
其他開支		(53,252)	(45,676)
應佔合營公司虧損		(11,939)	(936)
應佔聯營公司虧損		(10,905)	(6,014)
融資費用	5	(245,446)	(198,683)
除稅前溢利		2,697,468	3,567,133
所得稅開支	6	(1,128,237)	(1,527,622)
年內溢利		<u>1,569,231</u>	<u>2,039,511</u>

	截至十二月三十一日止年度	
附註	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
其他綜合(開支)收益		
未重分類為損益的項目：		
以公允價值計量且變動計入其他綜合收益		
的權益工具的公允價值虧損	(9,593)	—
物業估值收益	—	324,949
與未重分類為損益的項目有關的所得稅	2,398	(81,237)
	<u>(7,195)</u>	<u>243,712</u>
年內綜合收益總額	<u>1,562,036</u>	<u>2,283,223</u>
下列人士應佔年內溢利：		
本公司所有人	1,008,784	1,749,841
少數股東權益	560,447	289,670
	<u>1,569,231</u>	<u>2,039,511</u>
下列人士應佔年內綜合收益總額：		
本公司所有人	1,002,237	1,944,811
少數股東權益	559,799	338,412
	<u>1,562,036</u>	<u>2,283,223</u>
每股盈利	7	
— 基本(人民幣分)	<u>22.70</u>	<u>39.46</u>
— 攤薄(人民幣分)	<u>22.60</u>	<u>39.20</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		19,545,072	18,308,269
物業、廠房及設備		1,687,653	850,258
其他非流動資產		1,409,257	1,053,778
於合營公司的權益		24,375	9,064
於聯營公司的權益		565	269,246
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的權益工具		220,307	—
可供出售投資		—	165,192
預付租賃款項		275,466	281,438
收購物業、廠房及設備已付訂金		—	120,000
遞延稅項資產		510,513	404,235
受限制銀行存款		462,980	105,720
增值稅及可收回稅項		1,680,675	1,422,585
		<u>25,816,863</u>	<u>22,989,785</u>
流動資產			
存貨		67	61
購買土地已付保證金		830,301	605,010
開發中待售物業		36,371,398	23,626,222
持作銷售物業		4,372,328	3,408,156
應收賬款及其他應收款、保證金 及預付款項	9	2,296,480	1,082,946
合約資產		1,223,570	—
合約成本		36,321	—
應收客戶建築合約款項		—	1,191,139
增值稅及可收回稅項		634,706	500,477
應收關聯方款項		2,588,873	2,928,197
以公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產		—	97
受限制銀行存款		479,151	620,761
銀行結餘及現金		1,030,143	1,591,506
		<u>49,863,338</u>	<u>35,554,572</u>

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	6,757,015	5,585,713
預售物業的已收房款		—	3,308,339
合約負債		11,208,252	—
應付關聯方款項		4,265,166	893,229
應付稅項		2,874,075	2,492,186
銀行及信託借款—一年內到期		9,037,963	11,625,399
公司債券		998,765	2,992,645
優先票據		3,768,364	—
		<u>38,909,600</u>	<u>26,897,511</u>
流動資產淨值		<u>10,953,738</u>	<u>8,657,061</u>
總資產減流動負債		<u>36,770,601</u>	<u>31,646,846</u>
非流動負債			
已收租賃保證金		106,312	89,393
銀行及信託借款—一年後到期		14,261,021	12,601,665
公司債券		54,670	997,006
優先票據		677,419	1,940,948
遞延稅項負債		3,840,352	2,425,425
		<u>18,939,774</u>	<u>18,054,437</u>
資產淨值		<u><u>17,830,827</u></u>	<u><u>13,592,409</u></u>
資本及儲備			
股本		3,520	3,519
股份溢價及儲備		<u>11,899,088</u>	<u>10,898,692</u>
本公司擁有人應佔權益		11,902,608	10,902,211
少數股東權益		<u>5,928,219</u>	<u>2,690,198</u>
權益總額		<u><u>17,830,827</u></u>	<u><u>13,592,409</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。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則之修訂本

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本

本集團已於本年度首次應用以下國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本。

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及墊款代價
國際財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號(修訂本)	與國際財務報告準則第4號保險合約一併 應用國際財務報告準則第9號金融工具
國際會計準則第28號(修訂本)	作為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
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

除下文所述，於本年度應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂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。

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合約收益

本集團於本年度首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號將取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留盈利中確認，並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將國際財務報告準則第15號追溯用於於二零一八年一月一日尚未完成的合約。因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第18號、國際會計準則第11號以及相關詮釋編製，若干比較資料無法比較。

本集團確認來自以下主要來源的客戶合約之收入：

- 物業銷售；
- 建設及開發服務；及
- 物業管理及相關服務。

首次應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述

過渡至國際財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日的保留盈利並無重大影響。

於二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表中確認的金額予已作出下列調整。未列示未受變更影響的項目。

		先前於 二零一七年 十二月三十一日			於二零一八年 一月一日 根據國際財務 報告準則第 15號的賬面值*
	附註	報告之賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	人民幣千元
流動資產					
開發中待售物業	(a)	23,626,222	—	72,032	23,698,254
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項	(b)	1,082,946	(63,535)	—	1,019,411
應收客戶建築合約款項	(c)	1,191,139	(1,191,139)	—	—
合約資產	(b)&(c)	—	1,254,674	—	1,254,674
流動負債					
預售物業的已收房款	(a)	3,308,339	(3,308,339)	—	—
合約負債	(a)	—	3,308,339	72,032	3,380,371

* 本欄所列之金額並未包含應用國際財務報告準則第9號之調整。

附註：

- (a) 於二零一八年一月一日，就物業銷售之前納入預售物業的已收房款的來自客戶的墊款人民幣3,308,339,000元重新分類至合約負債。

就若干包含重大融資部分的物業銷售合約且相關物業的付款及轉讓期間超過一年，累計至二零一八年一月一日的融資成本人民幣72,032,000元於合約負債項下累計，所使用的相應費用納入開發中待售物業項下。

- (b) 於初始應用日期，自若干物業銷售合約產生的未開賬單收入人民幣63,535,000元以達成合約中規定的具體條件為條件，因此有關結餘自應收賬款重新分類至合約資產。
- (c) 就之前根據國際會計準則第11號處理的建築合約，本集團於首次應用國際財務報告準則第15號後繼續應用輸入法計量完全達成履約責任的進度。應收客戶合約工程款項人民幣1,191,139,000元重新分類至合約資產。

下表概述應用國際財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表及其綜合損益及於當前年度其他綜合收益表各條受影響項目的影響。未列示未受變更影響的項目。

對綜合財務狀況表的影響

	如呈報	調整	未應用國際 財務報告準則 第15號之金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
開發中待售物業	36,371,398	(402,533)	35,968,865
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項	2,296,480	47,205	2,343,685
應收客戶建築合約款項	—	1,176,365	1,176,365
合約資產	1,223,570	(1,223,570)	—
合約成本	36,321	(36,321)	—
流動負債			
預售物業的已收房款	—	10,805,719	10,805,719
合約負債	11,208,252	(11,208,252)	—
非流動負債			
遞延稅項負債	3,840,352	(9,080)	3,831,272
資本及儲備			
保留盈利	10,072,099	(27,241)	10,044,858

對綜合損益及其他綜合收益表的影響

	如呈報	調整	未應用國際 財務報告準則 第15號之金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6,612,485	(70,947)	6,541,538
銷售及服務成本	(4,013,283)	70,947	(3,942,336)
分銷及銷售費用	(206,799)	(36,321)	(243,120)
除稅前溢利	2,697,468	(36,321)	2,661,147
所得稅開支	<u>(1,128,237)</u>	<u>9,080</u>	<u>(1,119,157)</u>

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具

於當期年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具及對其他國際財務報告準則之有關相應修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產及其他項目(如租賃應收款項、合約資產及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即是將分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)追溯應用於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未取消確認的工具，而並無將該等規定應用於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留盈利及其他權益部分中確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料可能不具有可比性，因為比較資料是根據國際會計準則第39號金融工具：確認與計量編製。

首次應用國際財務報告準則第9號產生之影響概要

下表顯示金融資產及其他項目於首次應用日期(二零一八年一月一日)根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號按預期信貸虧損進行之分類及計量以及對遞延所得稅負債的相應影響。

	附註	可供 出售投資 人民幣千元	以公允價值 計量且其 變動計入 其他 綜合收益 的權益工具 人民幣千元	應收賬款 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	應收客戶 建築 合約款項 人民幣千元	遞延 稅項負債 人民幣千元	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益儲備 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元
於二零一七年 十二月三十一日 之期末結餘		165,192	-	480,394	-	1,191,139	2,425,425	-	2,690,198
首次應用香港財務報告 準則第15號產生之影響		-	-	(63,535)	1,254,674	(1,191,139)	-	-	-
首次應用香港財務報告 準則第9號 產生之影響：									
重新分類自可供出售	(a)	(165,192)	165,192	-	-	-	-	-	-
重新計量由成本減減值至 公允價值	(a)	-	64,708	-	-	-	16,177	44,163	4,368
於二零一八年一月一日之 期初結餘		-	229,900	416,859	1,254,674	-	2,441,602	44,163	2,694,566

附註：

(a) 可供出售(「可供出售」)投資

由可供出售權益投資至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益

本集團就其所有之前分類為根據國際會計準則第39號按成本減減值計量的可供出售的非上市權益投資之公允價值變動選擇按其他綜合收益(「其他綜合收益」)呈列。該等投資並非持作交易，預期亦不會於可見將來出售。於首次應用國際財務報告準則第9號日期，投資由可供出售投資重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具，且公允價值收益的有關增加人民幣64,708,000元於二零一八年一月一日調整至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備，且相關遞延稅項負債人民幣16,177,000元於二零一八年一月一日調整至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備。

(b) 預期信貸虧損模式下的減值

於二零一八年一月一日，於應用預期虧損模式後無需於保留盈利中確認重大信貸虧損撥備。

2.3 國際會計準則第40號轉讓投資物業之修訂

該修訂澄清，轉讓至投資物業或由投資物業轉讓時需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生使用變更。該修訂進一步澄清，除國際會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業也有可能改變使用情況(即使用變動不限於已竣工物業)。

於首次應用日期，本集團根據該日現存的狀況評估若干物業的分類，對於二零一八年一月一日之分類並無重大影響。

2.4 因應用所有新準則而產生對期初綜合財務狀況表之影響

由於上述本集團會計政策之變動，期初之綜合財務狀況表須作重列。下表呈列就受影響的各個項目確認之調整。概無呈列不受變動影響之項目。

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
可供出售投資	165,192	—	(165,192)	—
以公允價值計量且其變動 計入其他綜合收益 的權益工具	—	—	229,900	229,900
其他無調整項	22,824,593	—	—	22,824,593
	<u>22,989,785</u>	<u>—</u>	<u>64,708</u>	<u>23,054,493</u>
流動資產				
開發中待售物業	23,626,222	72,032	—	23,698,254
應收賬款及其他應收款、 保證金及預付款項	1,082,946	(63,535)	—	1,019,411
合約資產	—	1,254,674	—	1,254,674
應收客戶建築合約款項	1,191,139	(1,191,139)	—	—
其他無調整項	9,654,265	—	—	9,654,265
	<u>35,554,572</u>	<u>72,032</u>	<u>—</u>	<u>35,626,604</u>
流動負債				
預售物業的已收房款	3,308,339	(3,308,339)	—	—
合約負債	—	3,380,371	—	3,380,371
其他無調整項	23,589,172	—	—	23,589,172
	<u>26,897,511</u>	<u>72,032</u>	<u>—</u>	<u>26,969,543</u>
流動資產淨值	<u>8,657,061</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,657,061</u>
總資產減流動負債	<u>31,646,846</u>	<u>—</u>	<u>64,708</u>	<u>31,711,554</u>

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動負債				
遞延稅項負債	2,425,425	—	16,177	2,441,602
其他無調整項	15,629,012	—	—	15,629,012
	<u>18,054,437</u>	<u>—</u>	<u>16,177</u>	<u>18,070,614</u>
資產淨值	<u>13,592,409</u>	<u>—</u>	<u>48,531</u>	<u>13,640,940</u>
資本及儲備				
股本	3,519	—	—	3,519
儲備	10,898,692	—	44,163	10,942,855
本公司擁有人應佔權益	10,902,211	—	44,163	10,946,374
少數股東權益	2,690,198	—	4,368	2,694,566
權益總額	<u>13,592,409</u>	<u>—</u>	<u>48,531</u>	<u>13,640,940</u>

3. 收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度

客戶合約分拆收入

地區市場	一級土地建		物業管理及		總計
	物業開發	設及開發服務	物業投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國大陸	<u>5,924,612</u>	<u>156,451</u>	<u>—</u>	<u>21,231</u>	<u>6,102,294</u>
收入確認的時間					
某一時間	5,924,612	—	—	—	5,924,612
一段時間內	—	156,451	—	21,231	177,682
總計	<u>5,924,612</u>	<u>156,451</u>	<u>—</u>	<u>21,231</u>	<u>6,102,294</u>

下文載列客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬。

	物業開發	一級土地建設及開發服務	物業投資	物業管理及相關服務	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
分部資料所披露的收入					
外部客戶	5,924,612	156,451	510,191	21,231	6,612,485
減：租金收入	—	—	(510,191)	—	(510,191)
客戶合約收入	<u>5,924,612</u>	<u>156,451</u>	<u>—</u>	<u>21,231</u>	<u>6,102,294</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

對本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入分析如下：

	人民幣千元
物業銷售	6,381,746
建設及開發服務	75,095
物業租賃	310,293
物業管理及相關服務	<u>20,281</u>
總計	<u><u>6,787,415</u></u>

4. 分部資料

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

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

一級土地建設及開發服務：此分部獲取一級土地開發的收入，包括在地方政府持有土地上的安置服務、土地基建及配套公共設施建設。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收益。

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	物業管理及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入及分部收入	5,924,612	156,451	510,191	21,231	6,612,485
分部溢利	1,583,508	2,426	354,603	8,587	1,949,124
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及分部收入	6,381,746	75,095	310,293	20,281	6,787,415
分部溢利	2,452,311	1,164	180,073	9,544	2,643,092

分部溢利與稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分部溢利	1,949,124	2,643,092
其他收益及虧損	67,364	161,185
其他收益	159,267	88,241
投資物業公允價值變動	907,791	955,743
未分配行政開支	(64,536)	(29,819)
其他開支	(53,252)	(45,676)
應佔合營公司虧損	(11,939)	(936)
應佔聯營公司虧損	(10,905)	(6,014)
融資費用	(245,446)	(198,683)
除稅前溢利	2,697,468	3,567,133

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、投資物業公允價值的變動、其他開支、應佔合營公司虧損、應佔聯營公司虧損、融資費用及未分配行政開支(包括核數師薪酬及董事酬金)的各分部賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

其他分部資料

計量分部損益時計入的金額：

	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	物業管理及 相關服務 人民幣千元	未分配金額 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年						
十二月三十一日止年度						
折舊及攤銷	25,355	—	4,800	5,249	38,861	74,265
解除預付租賃款	—	—	81	26	5,928	6,035
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	—	—	81	26	5,928	6,035

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

地區資料

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

來自主要客戶的收入

於截至二零一八年及二零一七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。

5. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行借款利息	1,101,531	1,102,090
公司債券利息	260,119	282,137
優先票據利息	358,780	121,210
信託借款利息	539,119	210,589
合約負債重大融資成分利息	402,582	—
優先票據及借款滙兌虧損	319,846	—
利息開支總額	2,981,977	1,716,026
減：開發中物業及開發中投資物業項下的資本化金額	(2,736,531)	(1,517,343)
	<u>245,446</u>	<u>198,683</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10.00%計息(二零一七年：4.75%至9.80%)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10.27%(二零一七年：7.01%)計算。

6. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅額		
— 中國企業所得稅	438,057	611,243
— 股息代扣中國企業所得稅	35,000	—
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	477,559	797,135
過往年度的撥備不足	242	—
	<u>950,858</u>	<u>1,408,378</u>
遞延稅款	<u>177,379</u>	<u>119,244</u>
所得稅開支	<u><u>1,128,237</u></u>	<u><u>1,527,622</u></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)。

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。由於本集團能夠控制撥回暫時差額的時間且於可預見將來可能不會撥回有關暫時差額，因此自二零零八年一月一日以來一直並無就中國附屬公司未分配所賺取盈利人民幣4,825,427,000元(二零一七年：人民幣4,911,676,000元)產生的暫時差額於綜合財務報表作出撥備。

7. 每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	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>1,008,784</u>	<u>1,749,841</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	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	4,444,285	4,434,150
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的購股權	19,761	23,492
本公司發行的股份獎勵	<u>—</u>	<u>5,772</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,464,046</u>	<u>4,463,414</u>

計算截至二零一七年十二月三十一日止年度之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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
於年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一八年年中期—零		
(二零一七年：二零一七年年中期股息每股7.52港仙)	—	300,000
二零一七年年末期—每股8.07港仙		
(二零一七年：二零一六年年末期股息每股6.04港仙)	<u>300,000</u>	<u>240,000</u>
	<u>300,000</u>	<u>540,000</u>

報告期末後，董事會建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股5.64港仙，共計250,665,000港元(相當於人民幣220,000,000元)，惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

9. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款		
— 物業銷售的應收款	385,494	470,182
— 其他	3,188	668
租賃應收款項	<u>78,052</u>	<u>12,571</u>
	466,734	483,421
減：信貸虧損撥備		
— 租賃應收款項	<u>(3,027)</u>	<u>(3,027)</u>
	463,707	480,394
預付承包商及供應商往來款	586,337	274,537
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	336,227	183,746
預付租賃款項—即期部分	6,035	6,035
保證金	<u>886,913</u>	<u>120,973</u>
應收賬款及其他應收款總額	<u><u>2,296,480</u></u>	<u><u>1,082,946</u></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。

以下為於報告期末按收入確認日期所示應收賬款及租賃應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至60天	244,145	281,666
61至180天	65,626	66,121
181至365天	83,568	59,737
一至兩年	61,359	21,715
超過兩年	<u>9,009</u>	<u>51,155</u>
	<u><u>463,707</u></u>	<u><u>480,394</u></u>

10. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付賬款	4,294,422	4,099,193
已收保證金	450,352	431,967
預收租金	58,650	49,361
收購一間附屬公司部分權益應付款項	12,000	—
應付酬金	54,460	56,076
應付營業及其他稅項	333,240	386,111
其他應付款及應計款項	1,510,203	637,398
股息	150,000	15,000
	<u>6,863,327</u>	<u>5,675,106</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	106,312	89,393
流動	<u>6,757,015</u>	<u>5,585,713</u>
	<u>6,863,327</u>	<u>5,675,106</u>

附註：

根據有關協議，於二零一八年十二月三十一日約人民幣106,312,000元(二零一七年：人民幣89,393,000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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至60天	2,071,849	2,196,999
61至365天	728,126	458,745
一至兩年	520,522	975,541
超過兩年	973,925	467,908
	<u>4,294,422</u>	<u>4,099,193</u>

11. 或然負債

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	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	7,651,650	7,607,905
－公司置業者	43,366	54,640
	<u>7,695,016</u>	<u>7,662,545</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。

二零一八年全年業績及回顧

全年業績

報告期內，本集團實現收入為人民幣6,612.5百萬元，其中，來自物業開發的收入為人民幣5,924.6百萬元，來自物業租賃的收入為人民幣510.2百萬元，實現溢利約為人民幣1,569.2百萬元，本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,008.8百萬元。

市場回顧

二零一八年，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。

地產開發

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，實現簽約銷售額分別約為人民幣21,912.8百萬元，較去年同期增加47.3%。已簽約總建築面積約為1,304,041平方米，較同期增加42.5%。在簽約銷售額中貢獻較大的城市為：北京佔比38.5%，一線及一線周邊熱點城市共佔比51.4%。

在當前金融政策收緊的環境下，本集團優先保障現金流穩健，增強投資風險管控，謹慎篩選優質項目進行投資。在城市佈局方面，繼續深耕已戰略進入的城市，重點關注京津冀、長三角、珠三角及一帶一路經濟走廊四大區域內的重點城市；現階段針對北上廣深等一線城市政策和金融壓力較大，我集團將嚴格把控風險，謹慎逆週期拿地，杜絕高價地。當前二線城市核心區競爭情況已可與一線城市比肩，同時二線城市的外擴發展趨勢已經顯現，城市溢出效應明顯，二線城市的新區是良好的投資方向，同時二線城市周邊改善型低密度產品的需求量正開始逐步提升，未來存在一定的發展機遇；對於三四線城市，我們選擇具有強勢配套資源的土地，比如政府、學校、醫院、地鐵、商業核心區等區域性強勢資源周邊，規避三四線城市市場容量有限的風險。

投資物業

租金收入同比增長64.4%，優質物業前景可期

報告期內，本集團總租金收入為人民幣510.2百萬元，較去年同期增加64.4%。本集團預計未來2至5年的租金收入將保持穩健增長，這主要得益於本集團在北京、深圳等7個重點城市核心地段擁有11個投資物業，總規劃建築面積約964,496平方米。按已經投入運營的面積計算，北京地區運營面積佔比約為62.8%。其中，國瑞購物中心位於北京最繁華的崇文商業區，已成為區域知名的時尚聚集地。哈德門廣場緊鄰國瑞購物中心，被評為2016-2017年「中國百城建築新地標」項目。

土地儲備

本集團堅持有質量的增長，加大對項目投資利潤率和風險控制的要求，獲取優質土地儲備；獲取形式以招拍掛、合作開發為主，收並購為輔，杜絕獲取高價土地。報告期內，本集團共獲取3幅優質地塊，總規劃建築面積約2,111,981平方米。

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。截止二零一八年十二月三十一日，本公司以併購方式在京津冀、粵港澳大灣區及「一帶一路」區域新增9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。截至二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積達16,732,313平方米，平均土地成本約每平方米人民幣2,823元。

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，支持集團業務多元協同發展。二零一八年三月，在股市大幅波動、債市嚴峻的市場形勢下，公司成功發行2.5億美元優先票據，並在六月成功發行1億美元兩年期優先票據。二零一八年十月，公司在北京金融交易所成功發行規模人民幣41.1億元、期限18年的CMBS（商業抵押貸款支持證券）產品。

二零一九年展望

堅持房住不炒，實現安居宜居

二零一九年，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與挑戰，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，文旅文創地產及集體土地開發利用等領域前景廣闊。文旅休閒專案目前是很多城市發展的重要方向之一，也是居民休閒消費升級大趨勢下的機遇；文創項目順應「創業創新」的宏觀政策，搭建雙創平台，為雙創企業提供良好的軟硬體服務，推動國內產業轉型升級；集體產業用地是城市發展過程中保障鄉村居民穩定收益的底線措施，土地規模十分龐大，是當前房地產市場的藍海，本集團將積極探索與村集體進行合作開發，實現鄉村居民與企業共贏；同時集團將傳統房地產開發與智慧製造相結合，打造智慧新城。另外，本集團順應「租賃並舉」的政策，重點圍繞一線城市選址，探索租賃住房業務。

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

二零一九年三月二十八日

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21,912.8百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度增長47.3%。本集團的收入為人民幣6,612.5百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少2.6%。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5,924.6百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少7.2%。報告期內，本集團的毛利為人民幣2,599.2百萬元，純利為人民幣1,569.2百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,008.8百萬元。

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21,912.8百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣14,876.7百萬元增加47.3%。已簽約總建築面積約為1,304,041平方米，較同期增加42.5%。已簽平均售價均為每平方米人民幣16,804元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣16,260.7元增加3%。

下表載列本集團截至二零一八年及二零一七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	二零一八年		二零一七年	
	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	8,434.0	38.5	4,829.2	32.6
海口	769.2	3.5	1,432.0	9.6
萬寧	28.5	0.1	92.7	0.6
廊坊	823.5	3.8	1,421.6	9.6
鄭州	119.1	0.5	244.4	1.6
瀋陽	652.3	3.0	750.1	5.0
佛山	1,627.7	7.4	861.6	5.8
汕頭	1,531.3	7.0	1,161.1	7.8
蘇州	1,422.9	6.5	655.4	4.4
崇明島	2,013.8	9.2	463.8	3.1
重慶	477.0	2.2	—	—
江門	200.7	0.9	—	—
天津	780.1	3.6	—	—
無錫	300.0	1.4	—	—
貴州銅仁	83.3	0.4	—	—
合作項目	2,649.4	12.0	2,964.8	19.9
總計	<u>21,912.8</u>	<u>100</u>	<u>14,876.7</u>	<u>100.0</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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為6,857,885平方米，並擁有總建築面積16,732,313平方米的土地儲備，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積1,178,698平方米；(b)開發中的總建築面積6,853,057平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積8,700,558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。截至二零一八年十二月三十一日，本集團在北京、深圳、瀋陽、汕頭及佛山等七個城市核心地段擁有總建築面積964,496平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一八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	312,066	233,315	87,726	—	—	80
2	北京國瑞熙墅西	住宅	73,294	239,805	179,823	137,998	—	—	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	201,690	148,762	103,328	—	—	80
4	豐台西鐵營	住宅	65,650	335,456	323,112	76,749	—	—	16
5	海澱翠湖	住宅	82,336	271,380	266,415	—	—	—	28
6	豐台小瓦窯	住宅	27,200	149,197	144,091	—	—	—	20.4
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	109,110	98,727	—	667,679	—	72
萬寧									
1	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	17,228	—	—	173,531	—	80

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		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)	
				建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
廊坊									
1	永清國瑞城 (一期(部分)至二期)	住宅	410,569	110,706	71,194	30,958	789,440	—	80
2	永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	217,726	160,214	99,878	31,767	438,428	—	100
鄭州									
1	鄭州國瑞城 (八期、學校)	多用途	11,235	30,535	30,535	—	—	—	80
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	270,402	94,511	92,832	52,407	626,050	222,249	80
佛山									
1	佛山國華新都(二期)	住宅	16,237	74,666	62,529	46,594	—	—	44
2	佛山國瑞升平 商業中心	多用途	79,311	351,423	349,913	—	—	—	80
3	佛山西樵	住宅	63,952	266,083	256,808	—	—	—	80
4	藏瓏華府	多用途	139,949	271,423	198,347	17,862	575,949	—	35
西安									
1	國瑞·西安 金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	2,386	—	—	80
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	40,278	—	—	100
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	360,154	—	—	—	—	100

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中			持作未來開發			擁有權 權益 (%)
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
深圳									
1	深圳•南山	商業	20,163	42,763	42,763	—	372,809	—	80
蘇州									
1	蘇州國瑞熙墅	多用途	64,317	240,278	184,927	55,740	—	—	80
啟東									
1	崇明島	住宅	1,211,544	326,079	288,751	213,378	705,758	—	72
2	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	—	—	—	—	100
鄂州									
1	鄂州華容市場	專業市場	333,335	—	—	—	150,000	150,000	55
無錫									
1	國瑞洛社新城	住宅	30,726	90,524	66,047	13,286	—	—	39
銅仁									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	134,250	106,575	13,373	1,738,010	1,738,010	80
天津									
1	瑞城嘉園	住宅	137,816	282,760	259,476	59,059	—	—	35
重慶									
1	書香溪墅	住宅	133,437	286,950	245,497	69,025	—	—	51
江門									
1	山湖海莊園	多用途	407,456	142,906	77,089	25,347	586,734	—	52

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		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)	
				可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)				
1	邯鄲國瑞城	多用途	161,736	562,764	482,640	27,001	283,082	—	35
恩平									
1	四季泉城	住宅	106,091	39,201	—	—	251,512	—	68
2	溫泉城	住宅	49,300	—	—	—	98,500	—	68
三亞									
1	紅塘灣	多用途	96,737	—	—	—	183,318	—	35
石家莊									
1	富貴城 ⁽¹⁾	多用途	431,927	818,502	399,937	164,727	1,059,758	1,059,758	51
總計			<u>7,019,429</u>	<u>6,853,057</u>	<u>5,057,711</u>	<u>1,268,989</u>	<u>8,700,558</u>	<u>3,170,017</u>	
應佔總建築面積			<u>4,773,103</u>	<u>4,223,144</u>	<u>2,949,652</u>	<u>819,539</u>	<u>5,918,084</u>	<u>2,191,184</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二零一八年十二月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資的	可出租	實際租賃	總租金收入	
		總建築面積	建築面積	建築面積	二零一八年	二零一七年
		(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	46,150	251,967	242,810
	寫字樓	8,520	8,520	6,756		
	停車場	26,324	26,324	21,779		
	零售商舖	33,032	29,546	24,724		
	四合院	7,219	7,219	3,825		
京禧閣	停車場	3,431	3,431	3,431		
北京富貴園	購物中心	26,146	26,146	20,212	39,492	39,348
	零售商舖	3,170	3,170	2,887		
北京哈德門中心	商業	15,671	14,703	8,926	154,987	4,285
	寫字樓	75,171	69,830	57,265		
	停車場	29,040	23,917	—		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	23,287	—
深圳•南山*	寫字樓	42,763	—	—	—	—
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	61,540	27,579	23,676
佛山國瑞升平商業中心	零售商舖	24,267	24,267	13,373	45	—
	停車場	10,722	10,722	—		
佛山國瑞升平商業中心*	零售商舖	225,531	—	—	—	—
	停車場					
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	27,226	6,417	174
	零售商舖	58,972	58,972	11,283		
海口國瑞城	寫字樓	10,545	10,545	9,266	6,417	—
邯鄲瑞城商業樓* 商業		154,915	—	—	—	—
總計		964,496	487,833	329,559	510,191	310,293

* 目前在建項目

已竣工物業

下表載列本集團於二零一八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)	可供出售或					已售 建築面積 (平方米)	其他 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 (%)
			竣工 建築面積 (平方米)	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)			
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	
2 北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	63,159	15,715	159,999	640,252	18,180	80	
3 京禧閣	住宅	14,464	33,102	3,431	—	3,431	24,931	1,309	80	
4 北京哈德門廣場	商業	12,738	140,057	14,817	—	119,882	—	5,358	80	
海口										
1 海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,124	189,800	60,071	10,545	573,420	37,359	80	
2 海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	15,145	874	—	56,137	581	80	
3 國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	1,922	1,922	—	18,651	1,085	80	
4 海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,971	1,824	1,824	—	18,867	1,281	80	
萬寧										
1 萬寧國瑞城(一期)	住宅	100,780	161,988	10,645	3,293	—	147,769	3,574	80	
廊坊										
1 永清國瑞城(一期(部分)、三期、五期)	住宅	509,049	403,023	30,434	11,801	—	370,332	2,256	80	
2 永清國瑞城(四期(部分))	住宅	176,023	556,516	159,058	159,058	—	397,458	—	100	
鄭州										
1 鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	89,157	12,690	—	669,761	44,844	80	

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售或		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 (%)	
				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(一期至二期、三期(部分)、 四期及五期(部分))	多用途	357,189	920,895	109,011	43,723	109,813	687,257	14,814	80
佛山										
1	佛山國華新都(一期及二期(部份))	住宅	104,576	433,501	140,025	110,810	—	239,992	53,485	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	10,920	43,228	376	376	34,989	1,505	6,358	80
3	藏龍華府	住宅	62,661	231,912	74,961	74,961	—	108,113	48,838	35
汕頭										
1	汕頭國瑞城(一期)	多用途	50,999	62,398	—	—	62,398	—	—	90
2	國瑞園(一期)	多用途	14,161	33,795	2,146	2,146	—	31,648	—	100
3	裕園	住宅	8,292	25,767	—	—	—	25,767	—	100
4	星湖雅居	住宅	3,589	12,132	—	—	—	12,132	—	100
5	雅仕園	住宅	9,472	48,054	56	56	—	47,223	776	100
6	觀海居	住宅	25,922	171,450	58,051	23,736	—	113,400	—	100
7	四季園	住宅	42,155	203,549	92,931	92,931	—	68,639	41,979	80
8	國瑞園二期	住宅	14,482	78,619	6,650	6,650	—	60,602	11,366	80
蘇州										
1	國瑞熙墅	多用途	9,879	36,907	21,850	21,850	—	12,531	2,526	80
重慶										
1	書香溪墅	住宅	72,511	141,167	376	376	—	100,875	39,915	51
總計			<u>2,555,175</u>	<u>6,857,885</u>	<u>1,133,867</u>	<u>648,326</u>	<u>530,373</u>	<u>4,848,636</u>	<u>345,009</u>	
應佔總建築面積			<u>2,019,437</u>	<u>5,416,596</u>	<u>871,990</u>	<u>482,308</u>	<u>433,763</u>	<u>3,886,484</u>	<u>224,359</u>	

土地儲備

下表載列本集團於二零一八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 ⁽¹⁾	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	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	1,509,593	—	1,841,399	11.1%	15,668.7
海口	75,238	109,110	667,680	852,027	5.1%	1,437.3
萬寧	3,293	17,228	173,531	194,052	1.2%	364.4
廊坊	170,859	270,920	1,227,868	1,669,647	10.1%	245.5
鄭州	12,690	30,535	—	43,225	0.3%	405.5
瀋陽	153,535	94,511	626,050	874,096	5.2%	893.4
佛山	221,134	963,596	575,948	1,760,678	10.4%	2,536.1
西安	—	289,978	—	289,978	1.7%	1,551.8
汕頭	187,917	546,953	—	734,870	4.4%	1,106.6
深圳	—	42,763	372,809	415,572	2.5%	2,039.4
蘇州	21,850	240,278	—	262,128	1.6%	14,903.3
崇明島	—	379,735	705,758	1,085,493	6.5%	1,354.7
鄂州	—	—	150,000	150,000	0.9%	584.7
無錫	—	90,524	—	90,524	0.5%	4,860.6
銅仁	—	134,250	1,738,010	1,872,260	11.2%	501.7
重慶	376	286,950	—	287,326	1.7%	387.7
天津	—	282,760	—	282,760	1.7%	2,182.1
三亞	—	—	183,318	183,318	1.1%	5,002.2
江門	—	142,906	586,734	729,640	4.3%	539.0
恩平	—	39,201	350,012	389,213	2.3%	219.7
邯鄲	—	562,764	283,082	845,846	5.1%	400.8
石家莊	—	818,502	1,059,758	1,878,261	11.2%	371.7
總計	1,178,698	6,853,057	8,700,558	16,732,313	100.0%	2,823.2
應佔總建築						
面積	916,071	4,223,144	5,918,084	11,057,299		

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3,170,017平方米規劃建築面積。

下表載列本集團於二零一八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 ⁽¹⁾	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 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(%)
住宅	465,777	4,346,217	6,623,760	11,435,754	68.3
供出售的商業物業	109,000	573,830	1,406,959	2,089,789	12.5
持作投資或擬持作 投資的商業物業	530,373	423,209	—	953,582	5.6
酒店	—	126,604	101,095	227,699	1.4
停車位	73,548	630,981	119,338	823,867	4.9
附屬設施	—	369,498	299,406	668,904	4.0
醫院	—	360,154	—	360,154	2.2
專業市場	—	—	150,000	150,000	0.9
其他	—	22,564	—	22,564	0.1
總計	1,178,698	6,853,057	8,700,558	16,732,313	100.0
應佔總建築面積	916,071	4,223,144	5,918,084	11,057,299	

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3,170,017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。於二零一八年，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。截止二零一八年十二月三十一日，祈西項目1號地已完成協議轉讓；目前四號地已完成拆遷，並取得房管部門的確認完成結案；五號地居民拆遷已完成，剩餘兩戶企事業單位待拆。目前祈西項目已完成93%的拆遷量，剩餘拆遷戶及企業主要集中在2、3號地。截至二零一八年十二月三十一日，本集團正在開發項目產生開發成本約人民幣1,073.6百萬元。

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。截至二零一八年十二月三十一日，剩餘兩個項目的前期開發成本合共約人民幣5.7百萬元。

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。截至二零一八年十二月三十一日，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、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約120萬平方米，於二零一八年十二月十四日取得龍崗區政府領導小組會批准，二零一八年十二月三十日完成計劃公告，納入《二零一八龍崗區城市更新計劃第九批計劃》完成立項。後續將啟動其他單元立項工作。截至二零一八年十二月三十一日，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448.6百萬元。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入為人民幣6,612.5百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣6,787.4百萬元減少2.6%。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5,924.6百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少7.2%。該減少主要是由於本集團截至二零一八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二零一七年的人民幣3,618.5百萬元增加10.9%至二零一八年的人民幣4,013.3百萬元。該增加乃主要由於物業開發成本增加所致。

本集團的物業開發成本由二零一七年的人民幣3,471.5百萬元增加9.5%至二零一八年的人民幣3,802.0百萬元。該增加主要是由於本集團截至二零一八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2,599.2百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣3,168.9百萬元減少18.0%。報告期內的毛利率為39.3%，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的46.7%減少7.4%。

報告期內的物業開發毛利為人民幣2,122.6百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,910.2百萬元減少27.1%。物業開發的毛利率為35.8%，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的45.6%減少9.8%。

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1,008.8百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,749.8百萬元減少42.3%。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一七年的人民幣955.7百萬元減少5.0%至二零一八年的人民幣907.8百萬元。

其他收益及虧損

報告期內的其他收益為人民幣67.4百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他收益為人民幣161.2百萬元，該減少主要為2017年度優先票據產生滙兌收益而本年度為滙兌虧損。

其他收益

其他收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣88.2百萬元增加80.5%至報告期內的人民幣159.3百萬元。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。

分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣194.9百萬元增加6.1%至報告期內的人民幣206.8百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣360.7百萬元增加40.8%至報告期內的人民幣507.8百萬元。主要是哈德門項目竣工且部分轉為固定資產導致房產稅和折舊費增加，且本年度集團規模擴大，人員增加致薪酬增加。

融資費用

融資費用由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣198.7百萬元增加23.5%至報告期內的人民幣245.4百萬元。主要是由於本年度費用化借款規模較去年同期增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,527.6百萬元減少26.1%至報告期內的人民幣1,128.2百萬元，主要是由於除稅前溢利減少。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650.7百萬元及人民幣477.5百萬元。

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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,283.2百萬元減少至報告期內的人民幣1,562.0百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣1,972.3百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣2,318.0百萬元減少14.9%。

借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣23,299.0百萬元，包括銀行借款人民幣13,968.0百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣9,331.0百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，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信託借款結餘總額的40.0%，而於二零一七年十二月三十一日為19.4%。

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。於二零一八年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣34,620.6百萬元。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣7,695.0百萬元。

除本公告所披露者外，本集團於二零一八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。二零一八年三月，公司成功發行2.5億美元優先票據，並在六月成功發行1億美元兩年期優先票據。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

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窯村一幅合計27,200平方米土地的土地使用權，規劃建築面積149,197平方米，總代價約為人民幣31.25億元。

於二零一八年四月二十六日，本公司間接附屬公司無錫國瑞房地產開發有限公司，競得無錫市洛社新城大道與雅中路交叉口東北側一幅合計30,726平方米土地的土地使用權，規劃建築面積90,524平方米，總代價約為人民幣4.4億元，該地塊用於開發住宅、商業。

於二零一八年五月十八日，本公司間接附屬公司銅仁國瑞房地產開發有限公司，競得貴州省銅仁市中心城區一幅合計780,430平方米土地的土地使用權，規劃建築面積1,872,260平方米，總代價約為人民幣9.39億元，土地用途為普通商品住房用地。

作為探索於新城市潛在發展的戰略性舉措，於二零一八年四月二十七日以及二零一八年十一月二十三日，本集團決定增加於以下公司之持股並與以下公司（連同其股東）訂立增資協議，進一步向下文所載的以下公司注資。待注資協議完成後，各公司的財務業績將於本集團綜合入賬。此次收購入賬為業務合併，於二零一八年十二月三十一日，以下公司入賬為本公司之非全資附屬公司。

附屬公司名稱	報告期內注資 人民幣千元	本集團持有 權益百分比	
		二零一七年	二零一八年
		十二月三十一日	十二月三十一日
江門映暉灣房地產有限公司	170,169	10%	52%
廣東宏泰國通地產有限公司 (「廣東宏泰國通」)	366,980	10%	35% ^註
廣東國廈地產有限公司	46,770	10%	68%
天津天富融盛房地產開發有限公司 (「天津天富融盛」)	171,060	10%	35% ^註
三亞景恒置業有限公司 (「三亞景恒」)	253,820	10%	35% ^註
邯鄲市國夏房地產開發有限公司 (「邯鄲國夏」)	87,220	10%	35% ^註
重慶國廈房地產開發有限公司	72,580	10%	51%
石家莊國廈房地產開發有限公司	356,100	0%	51%

註：待注資協議完成後，本集團持有廣東宏泰國通、天津天富融盛、三亞景恒及邯鄲國夏的35%權益。根據該等實體之章程細則，本集團於股東大會上擁有67%的票決權，並有權在該等實體的董事會上任命3名董事中的2名。該等實體的股東大會決議案由三分之二以上投票通過，且該等實體的董事會會議決議案由大多數票通過。因此，董事認為本集團對該等實體擁有控制權。

除本公告所披露者外，於報告期，本集團並無任何其他重大收購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

於二零一八年十二月三十一日，本集團有約1,550名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣399.7百萬元。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。

報告期後事項

二零一九年二月二十八日，本公司成功發行於香港聯交所上市的二零二二年到期160,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年二月二十六日、二零一九年二月二十七日的公告內。

二零一九年三月十八日，本公司成功額外發行於香港聯交所上市的二零二二年到期295,000,000美元的13.5%優先票據。有關發行優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年三月八日、二零一九年三月十三日及二零一九年三月十五日的公告內。

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

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

末期股息

董事會建議向於二零一九年六月四日名列本公司股東名冊上的股東就報告期派付每股5.64港仙，合共250,665,000港元(相當於人民幣220,000,000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二零一九年六月二十日派付。

股東週年大會

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一九年五月二十八日舉行，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) 為釐定有權出席於二零一九年五月二十八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，本公司將於二零一九年五月二十二日至二零一九年五月二十八日(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二零一九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，本公司將於二零一九年六月一日至二零一九年六月四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二零一九年五月三十一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。

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，包括審閱截至二零一八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二零一八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，截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告(載有本截至二零一八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，二零一九年三月二十八日

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。