

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 國瑞
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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度的
年度業績公告**

二零一九年年度業績摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣23,915.4百萬元，相應的建築面積(「建築面積」)約為1,278,010平方米；
- 報告期的收入為人民幣8,093.2百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣7,256.7百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣2,138.7百萬元，其中來自物業開發的毛利為人民幣908.2百萬元；
- 報告期的純利為人民幣1,219.6百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣859.8百萬元；
- 報告期綜合收益總額為人民幣1,222.5百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣862.4百萬元；
- 報告期的每股基本盈利為人民幣19.34分；
- 董事會建議派發末期股息每股3.76港仙；
- 於報告期，土地儲備的總建築面積達到1,554萬平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,830.5元；
- 報告期的已簽約平均售價(「平均售價」)為每平方米人民幣18,713元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的15.1%。

截至二零一九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未經審核綜合業績連同截至二零一八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未經審核綜合財務報表。出於本公告「審核委員會」一段所解釋的理由, 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績審核流程尚未完成。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九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	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收入	3		
客戶合約		7,484,658	6,102,294
租賃		608,518	510,191
總收入		8,093,176	6,612,485
銷售及服務成本		(5,954,455)	(4,013,283)
毛利		2,138,721	2,599,202
預期信貸虧損下的減值虧損(扣除撥備)		(27,213)	–
其他收益及虧損		4,856	67,364
其他收益		176,326	159,267
投資物業公允價值變動		1,061,366	907,791
分銷及銷售費用		(305,948)	(206,799)
行政開支		(556,802)	(507,815)
其他開支		(20,115)	(53,252)
應佔合營公司虧損		(19,786)	(11,939)
應佔聯營公司虧損		(565)	(10,905)
融資費用		(404,677)	(245,446)
除稅前溢利		2,046,163	2,697,468
所得稅開支	5	(826,550)	(1,128,237)
年內溢利		1,219,613	1,569,231

截至十二月三十一日止年度
 二零一九年 二零一八年
 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (經審核)

其他綜合收益(開支)

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(「以公允價值計量且變動計入其
 他綜合收益」)的權益工具的

公允價值收益(虧損)

3,893 (9,593)

與未重分類為損益的項目有關的所得稅

(973) 2,398

2,920 (7,195)

年內綜合收益總額

1,222,533 1,562,036

下列人士應佔年內溢利：

本公司所有人

859,764 1,008,784

少數股東權益

359,849 560,447

1,219,613 1,569,231

下列人士應佔年內綜合收益總額：

本公司所有人

862,421 1,002,237

少數股東權益

360,112 559,799

1,222,533 1,562,036

每股盈利

6

—基本(人民幣分)

19.34 22.70

—攤薄(人民幣分)

19.33 22.60

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
投資物業	21,150,000	19,545,072
物業、廠房及設備	1,885,865	1,687,653
使用權資產	279,824	–
其他非流動資產	1,566,745	1,409,257
與合營公司的權益	30,089	24,375
與聯營公司的權益	5,000	565
以公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的權益工具	32,400	220,307
預付租賃款項	–	275,466
為收購子公司而支付的定金	169,620	–
遞延所得稅資產	536,185	510,513
受限制銀行存款	719,615	462,980
增值稅及可收回稅項	1,666,559	1,680,675
	<u>28,041,902</u>	<u>25,816,863</u>
非流動資產		
存貨	61	67
購買土地已付保證金	369,301	830,301
開發中待售物業	37,333,243	36,371,398
持作銷售物業	5,361,690	4,372,328
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	2,811,721	2,290,445
合同資產	1,442,134	1,223,570
合同成本	76,919	36,321
增值稅及可收回稅項	791,981	634,706
應收關聯方款項	4,440,856	2,588,873
預付租賃款項	–	6,035
受限制銀行存款	959,615	479,151
銀行結餘及現金	536,926	1,030,143
	<u>54,124,447</u>	<u>49,863,338</u>
流動資產		

於十二月三十一日
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (經審核)

應付帳款及其他應付款	6,439,342	6,757,015
租賃負債	1,600	-
合約負債	17,332,702	11,208,252
應付關聯方款項	5,322,007	4,265,166
應付稅項	2,948,144	2,874,075
銀行及信託借款—一年內到期	6,317,710	9,037,963
公司債券	65,787	998,765
優先票據	1,734,974	3,768,364
	<u>40,162,266</u>	<u>38,909,600</u>
流動負債		
淨流動資產	<u>13,962,181</u>	<u>10,953,738</u>
總資產減去流動負債	<u>42,004,083</u>	<u>36,770,601</u>
已收租賃保證金	122,063	106,312
租賃負債	2,974	-
銀行及信託借款—一年後到期	15,748,894	14,261,021
公司債券	500,000	54,670
優先票據	3,076,320	677,419
遞延所得稅負債	3,925,302	3,840,352
	<u>23,375,553</u>	<u>18,939,774</u>
非流動負債		
淨資產	<u>18,628,530</u>	<u>17,830,827</u>
股本	3,520	3,520
儲備	12,541,509	11,899,088
	<u>12,545,029</u>	<u>11,902,608</u>
本公司所有人佔有權益		
少數股東權益	6,083,501	5,928,219
	<u>6,083,501</u>	<u>5,928,219</u>
權益總額	<u>18,628,530</u>	<u>17,830,827</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16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會— 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之提前還款特性
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司的長期權益
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進

除應用國際財務報告準則第16號租賃外，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本對本集團當前及之前年度的財務狀況及表現及/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16號租賃

本集團於本年度首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋。

租賃定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第16號，而累計影響於初始應用日期二零一九年一月一日確認。

於二零一九年一月一日，本集團應用國際財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡按相等於按任何預付或應計租賃付款調整的相關租賃負債的金額確認額外租賃負債及使用權資產。初始應用日期的任何差額於期初保留溢利中確認及並無重列比較資料。

於過渡時應用國際財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中華人民共和國(「中國」)若干租賃土地及樓宇的租賃貼現率乃按投資組合釐定；及

於確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為8.08%。

於二零一九年
一月一日
人民幣千元

於二零一八年十二月三十一日已披露的經營租賃承擔	2,832
租賃負債按有關增量借款利率進行貼現	2,711
減：確認豁免—短期租賃	(1,584)
於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時 確認的與經營租賃有關的租賃負債	<u>1,127</u>
分析如下	
流動	171
非流動	956
	<u>1,127</u>

於二零一九年一月一日的自用使用權資產及分類為投資物業的分租使用權資產之賬面值由下列組成：

	附註	使用權資產 人民幣千元
應用國際財務報告準則第16號時確認的與經營租賃 有關的使用權資產		1,127
自預付租賃款項重新分類	(a)	275,466
自預付租賃款項—流動部分重新分類	(a)	6,035
		<u>282,628</u>
按類別：		
租賃土地		281,501
土地及樓宇		1,127
		<u>282,628</u>

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，中國租賃土地的預付款項分類為預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號後，預付租賃款項的流動及非流動部分分別為人民幣6,035,000元及人民幣275,466,000元，並重新分類為使用權資產。

作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，本集團無需就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但需自首次應用日期起根據國際財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

- (a) 應用國際財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下相同有關資產的已訂立但於首次應用日期後開始的新訂租賃合約按猶如現有租賃已於二零一九年一月一日修改入賬。應用不會對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表產生影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關經修訂租賃條款之租賃款項修改後已於延長租期按直線法確認為收入。
- (b) 於應用國際財務報告準則第16號前，已收取的可退回租金按金被視為應付賬款及其他應付款項下的國際會計準則第17號適用的租賃項下的權利及義務。根據國際財務報告準則第16號下租賃款項的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並經調整以反映於過渡時的貼現影響。
- (c) 自二零一九年一月一日起，本集團已應用國際財務報告準則第15號客戶合約收益分配合約代價至各租賃及非租賃部分。分配基準之變動不會對本集團本年度綜合財務報表產生重大影響。

於二零一九年一月一日簡明綜合財務狀況表中確認的金額已作出下列調整。未列示未受變更影響的項目。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 報告之賬面值 人民幣千元	於二零一九年一月一日 根據國際財務報告準則第16號 調整 人民幣千元	16號之賬面值 人民幣千元
非流動資產			
預付租賃款項	275,466	(275,466)	-
使用權資產	-	282,628	282,628
流動資產			
預付租賃款項	6,035	(6,035)	-
流動負債			
租賃負債	-	1,127	1,127

已頒佈但尚未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

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未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：

國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之 間出售或注入資產 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ⁵
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義 ⁴
國際財務報告準則第9號、國際會計準則 第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間之初或之後的業務合併及資產收購生效

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本外，經修訂財務報告概念框架於二零一八年發佈。其後續修訂國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本外，本公司董事預計應用所有其他新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義

該等修訂本：

- 加入選擇性集中性測試，容許簡化評估被收購的活動及資產組別是否屬於業務。可按個別交易基準選擇是否應用選擇性集中性測試；
- 澄清若要被視為業務，被收購的活動及資產組別必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質性流程；及
- 收窄業務及產出的定義，專注於向客戶所提供的貨品及服務，並移除對節省成本能力的提述。

該等修訂本按前瞻性基準適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度報告期間開始當日或之後的所有業務合併及資產收購，可提前應用。

預計選擇性集中性測試及業務的經修訂定義將不會對本集團產生重大影響。

3. 收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)

客戶合約分拆收入

	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
地區市場					
中國大陸	7,256,704	206,262	–	21,692	7,484,658
收入確認的時間					
某一時間	7,256,704	–	–	21,692	7,278,396
一段時間內	–	206,262	–	–	206,262
總計	7,256,704	206,262	–	21,692	7,484,658

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 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
分部資料所披露的收入					
外部客戶	7,256,704	206,262	608,518	21,692	8,093,176
減：租金收入	–	–	(608,518)	–	608,518
客戶合約收入	7,256,704	206,262	–	21,692	7,484,658

截至二零一八年十二月三十一日止年度(經審核)

對本集團截至二零一八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	5,924,612
建設及開發服務	156,451
物業租賃	510,191
物業管理及相關服務	21,231
總計	6,612,485

4. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
即期稅額		
－中國企業所得稅	406,767	438,057
－股息代扣中國企業所得稅	26,000	35,000
－土地增值稅(「土地增值稅」)	322,589	477,559
過往年度的撥備不足	80	242
	<u>755,436</u>	<u>950,858</u>
遞延稅款	71,114	177,379
	<u>71,114</u>	<u>177,379</u>
所得稅開支	<u>826,550</u>	<u>1,128,237</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4,539,203,000元產生的暫時差額於綜合財務報表作出撥備。

5. 每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
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>859,764</u>	<u>1,008,784</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千股	千股
	(未經審核)	(經審核)
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,285
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的購股權	<u>4,049</u>	<u>19,761</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,448,467</u>	<u>4,464,046</u>

6. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一九年末期—每股3.76港仙 (二零一九年：二零一八年末期股息每股5.64港仙)	<u>150,000</u>	<u>220,000</u>
	<u>150,000</u>	<u>220,000</u>

報告期末後，董事會建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股3.76港仙，共計167,110,000港元(相當於人民幣150,000,000元)，惟須經本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

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。

二零一九年全年業績及回顧

全年業績

報告期內，本集團實現收入為人民幣8,093.2百萬元，其中，來自物業開發的收入為人民幣7,256.7百萬元，來自物業租賃的收入為人民幣608.5百萬元，實現溢利約為人民幣1,219.6百萬元，本公司擁有人應佔溢利為人民幣859.8百萬元。

市場回顧

二零一九年，中國經濟增速繼續放緩，但中央抑制投機、「房住不炒」的決心不變。中央政治局會議上，首次提出「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」。房地產市場在壓力中韌性前行，全年銷售額以人民幣16萬億收官，同比增長6.5%，銷售面積17.2億平方米，同比微降0.1%，行業規模持續增長。

城市層面的分化開始更加顯著：一綫城市韌性較強；二綫供求維穩，內部分化加劇；三四綫出現小幅下行，長三角和珠三角經濟實力較強的三四綫城市表現依舊良好。房企融資端政策頻出，債券、信託、ABS等監管大大加強，房企融資能力大大減弱。房企紛紛加大促銷力度以回籠資金，拿地力度大減，土拍市場降溫。統觀全年，市場呈現高開低走之勢，百強房企業績增長放緩，資源不斷向優質龍頭企業集中，強者恒強，企業間的競爭愈加激烈。

地產開發

以穩為主基調銷售規模提質突破

在行業調整態勢延續、去化承壓的背景下，本集團順應形勢變化，採取靈活的策略，在「一盤一策」中把握銷售節奏，加強項目去化和回款，保持全年穩定增長。報告期內，實現簽約銷售額分別約為人民幣23,915.4百萬元，較去年同期增

加9.1%；已簽約銷售總面積為1,278,010平方米，較同期減少2.0%；已簽約銷售均價為18,713元／平方米，較同期增長11.4%。從城市貢獻來看：北京、佛山、蘇州表現亮眼，呈現逐月遞增的態勢，年度簽約銷售額分別約為人民幣11,040.0百萬元、2,307.5百萬元、2,040.9百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的46.2%、9.7%、8.5%，本集團因城施策、優化產品結構，滿足不同層次的市場需求，提升市場份額。

從貢獻區域來看，主要集中在京津冀、長江經濟帶及粵港澳大灣區，集團秉持區域深耕，銷售保持穩定。北京國瑞熙墅、豐台小瓦窑、大興瑞福園、海澱翠湖項目、崇明島國瑞瀛台、蘇州國瑞熙墅、佛山國華新都、江門山湖海、永清生態城、貴州銅仁智慧生態城、海南萬寧國瑞城、瀋陽國瑞·熙悅等項目，均取得不俗的銷售成績。二零一九年十二月三十一日，本集團榮登克而瑞二零一九年中國房地產企業銷售百強。

投資物業

租金收入同比增長19.3%，優質物業前景可期

報告期內，本集團總租金收入為人民幣608.5百萬元，較去年同期增加19.3%。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981,630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53%。

去年7月，國瑞購物中心迎來十周年慶典，開展一系列豐富多彩的活動，已成為京城時尚聚集地。10月，嶺南文化地標—佛山國瑞商業中心，項目一期10萬平米商業正式亮相，主打嶺南水系商業街區，通過復建佛山八大歷史文化古建築，營造「行古蒲今」嶺南特色精緻生活體驗。12月，與國瑞購物中心相鄰的哈德門廣場商業開始試運營，項目位於北京最繁華的崇文商業區，距離天安門廣場僅1公里，被列為「中國百城建築新地標」項目。

土地儲備

二零一九年，由於市場不確定性延續、房企融資端承壓，行業整體投資更趨向謹慎，本集團的土地投資相較前兩年也有所放緩。本集團在「提質控速」戰略下，加大對項目投資利潤率和風險控制的要求，主動降速求穩，轉向高質量穩健增長。截至二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積達1,554萬平方米，平均土地成本約每平方米人民幣2,830.5元。

同時，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。本集團在北京、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。報告期內，一級開發及舊改項目開發面積達580萬平方米，其中深圳佔比51.6%。中央支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區，本集團發源自廣東汕頭，已經在珠三角及粵港澳大灣區建立起領先優勢，區域內土儲面積已經達927萬平方米。

城市更新類項目投入資金少而利潤率高，是本集團於大灣區內補充土儲的重要來源。未來數年，本集團舊改及城市更新項目可轉化為銷售，成為新的利潤增長點。

融資渠道

本集團通過綜合利用境內外的融資渠道多元化優勢，充分運用各類金融手段，不斷優化資金管理，降低融資成本、優化負債結構、有效管控匯率風險。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

報告期內，本公司成功發行於香港聯交所上市的二零二二年二月二十八日到期4.55億美元的13.5%優先票據。同時，報告期內本公司完成以現金悉數贖回二零一九年三月一日到期2.5億美元的10.2%優先票據以及二零二零年三月二十一日到期3億美元的7%優先票據持有人行使贖回選擇權的票據。於二零二零年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年三月二十一日到期3億美元的7%優先票據，總贖回價相當於發行在外的該票據本金總額另加至到期日之應計利息合共31,246,650.00美元。

報告期內，本集團一年內到期的有息負債較二零一八年十二月三十一日降低41.2%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,216.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣1,972.3百萬元增加12.4%。報告期內，本集團淨資本負債率同比下降15.9個百分點。

二零二零年展望

二零二零年是中國全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年。中央堅定執行「房住不炒」、「因城施策」、「穩地價、穩房價、穩預期」的政策基調不變。新年伊始，突然來襲的新冠疫情，對社會經濟短期帶來一定衝擊。對房地產行業而言，除了打亂了房企銷售的節奏，資金進一步承壓外，也促使行業分化格局加速走向生態重塑。

本集團認為，危機並不可怕，關鍵看怎麼應對，能否轉危為機。二月，多地政府出台延遲房企稅款及信貸等措施，將緩解房企現金流壓力，降低行業金融風險。中長期來看，疊加疫情期間積壓訴求釋放，將對市場復蘇形成一定支撐。在此期間，本集團有序推進項目銷售、開復工、融資等方面工作，推出「房雲」，通過互聯網技術實現精準營銷，彌補了新冠肺炎疫情影響下市民購房需求的缺口，預計業績受疫情影響有限。

本集團認為，未來3-5年或者更長的時間，房地產將進入行業調整期。新時期，世界級城市群、粵港澳大灣區的建設全面推進，5G、生命科學以及科技金融、區塊鏈等新興產業領域已如火如荼展開。新興產業崛起，傳統產業面臨轉型，本集團在聚焦地產主業，鞏固基本盤的同時，重點關注物業、商業、產業、健康醫療、養老等領域，適度拓寬相關產業鏈尋求業務協同，增添企業發展新動力。

本集團順應時代發展需要，圍繞客戶需求提高產品品質、加大產品創新和服務能力。一方面，以科技賦予產品生命力，升級內部居住體驗，不斷升級國瑞智能住宅產品，實現產品和生活方式的重塑；另一方面，通過對物聯網、人工智能和社區運營等各類資源的整合，打造智能社區、智能新城、智能莊園等創新型產品，提供更加舒適、便捷的居住服務，助力國瑞向美好生活服務商轉變。

在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。未來，本集團繼續強化去庫存、回籠資金，減債和降債，在規模與利潤、風險之間找到平衡。

存量時代唯有創新，乘勢而為，尋求自我突破。我們關注科技、資本與產業融合發展，擁抱創新，差異化取勝。我們擁抱變化，對未來謹慎樂觀，緊抓時代趨勢，不斷升級，應對挑戰。

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

中國深圳
二零二零年三月三十一日

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23,915.4百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增長9.1%。本集團的收入為人民幣8,093.2百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加22.4%。來自物業開發的收入為人民幣7,256.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加22.5%。報告期內，本集團的毛利為人民幣2,138.7百萬元，純利為人民幣1,219.6百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣859.8百萬元。

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23,915.4百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣21,912.8百萬元增加9.1%。已簽約總建築面積約為1,278,010平方米，較同期降低2.0%。已簽平均售價為每平方米人民幣18,713元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣16,804元增加11.4%。

下表載列本集團截至二零一九年及二零一八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	二零一九年		二零一八年	
	合約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額的百分比 (%)	合約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額的百分比 (%)
北京	11,040.0	46.2	8,434.0	38.5
海口	381.9	1.6	769.2	3.5
萬寧	54.4	0.2	28.5	0.1
廊坊	357.1	1.5	823.5	3.8
鄭州	95.6	0.4	119.1	0.5
瀋陽	853.4	3.6	652.3	3.0
佛山	2,307.5	9.7	1,627.7	7.4
汕頭	544.9	2.3	1,531.3	7.0
蘇州	2,040.9	8.5	1,422.9	6.5
崇明島	748.0	3.1	2,013.8	9.2
西安	308.9	1.3	-	-
貴州	454.7	1.9	83.3	0.4
無錫	670.2	2.8	300.0	1.4
重慶	742.2	3.1	477.0	2.2
石家莊	456.1	1.9	-	-
江門	513.4	2.2	200.7	0.9
天津	564.4	2.4	780.1	3.6
三亞	390.4	1.6	-	-
邯鄲	1,391.4	5.8	-	-
合作項目	-	-	2,649.4	12.1
總計	23,915.4	100.0	21,912.8	100.0

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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為7,426,651平方米，並擁有總建築面積15,538,353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1,211,335平方米；(b)開發中的總建築面積7,361,292平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積6,965,729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。截至二零一九年十二月三十一日，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981,630平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零一九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			
			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)	擁有權權益 (%)	
北京									
1	北京國瑞熙墅東	住宅	45,713	167,497	124,177	-	-	-	100
2	北京國瑞熙墅西	住宅	26,335	91,316	77,676	26,599	-	-	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	203,071	192,244	106,983	-	-	80
4	豐台西鐵營	住宅	65,650	335,456	285,069	107,935	-	-	16
5	海澱翠湖	住宅	82,336	271,381	264,854	73,021	-	-	28
6	豐台小瓦窑	住宅	27,200	149,196	129,237	81,176	-	-	40.8
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	140,640	130,342	3,581	646,972	-	80

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中		持作未來開發			擁有權益 (%)	
			開發中 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
萬寧									
1	萬寧國瑞城 (二期至三期)	住宅	143,560	17,201	17,080	-	207,886	-	80
廊坊									
1	永清國瑞城 (一期(部分)至二期)	住宅	410,569	95,313	8,119	-	782,877	-	80
2	永清國瑞城(四期(部分))	住宅	217,726	217,843	157,507	-	423,031	-	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	181,414	420,109	380,447	121,880	78,204	-	80
佛山									
1	佛山國華新都(二期)	住宅	16,237	75,591	62,529	13,448	-	-	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	79,311	310,420	220,237	10,035	-	-	80
3	佛山西樵	住宅	63,952	265,241	255,965	5,529	-	-	80
4	藏瓏華府	多用途	74,727	506,333	376,076	18,272	-	-	35
西安									
1	國瑞·西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	18,557	-	-	80
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	45,109	-	-	100
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	307,000	-	-	54,900	-	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	-	274,213	-	80
蘇州									
1	蘇州國瑞熙墅	多用途	51,205	168,745	160,909	65,422	-	-	80
啟東									
1	崇明島	住宅	1,211,544	321,438	292,722	275,936	761,358	-	72
2	蝶湖酒店	酒店	64,000	53,656	-	-	-	-	100
無錫									
1	國瑞洛社新城	住宅	30,726	90,438	90,381	60,478	-	-	39
銅仁									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	230,284	176,204	90,806	1,643,969	1,436,370	80
天津									
1	瑞城嘉園	住宅	123,556	162,697	139,413	-	-	-	35
重慶									
1	書香溪墅	住宅	48,866	91,555	95,068	-	-	-	51
江門									
1	山湖海莊園	多用途	414,904	181,172	181,172	90,165	543,988	-	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)		
邯鄲									
1	邯鄲國瑞城	多用途	161,736	844,696	713,325	180,804	-	-	35
恩平									
1	四季泉城	住宅	106,091	92,854	92,854	17,990	250,801	-	68
2	溫泉城	住宅	49,313	-	-	-	98,520	-	68
3	溫泉花園	住宅	69,626	-	-	-	139,252	-	68
三亞									
1	紅塘灣	多用途	96,737	183,318	107,435	11,189	-	-	35
石家莊									
1	富貴城	多用途	431,927	818,502	399,937	207,768	1,059,758	1,059,758	51
總計			<u>6,401,583</u>	<u>7,361,292</u>	<u>5,552,005</u>	<u>1,632,683</u>	<u>6,965,729</u>	<u>2,496,128</u>	
應佔總建築面積			<u>4,513,496</u>	<u>4,481,664</u>	<u>3,264,846</u>	<u>942,429</u>	<u>5,088,985</u>	<u>1,689,573</u>	

下表載列本集團投資物業截至二零一九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	二零一九年	二零一八年
		(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	43,769	} 261,616	251,967
	寫字樓	8,520	8,520	5,291		
	停車場	26,324	26,324	21,586		
	零售商舖	33,032	29,546	21,025		
	四合院	7,219	7,219	4,340		
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	20,315	} 43,081	39,492
	零售商舖	3,170	3,170	2,594		
北京哈德門中心	商業	15,671	14,703	9,977	} 219,018	154,987
	寫字樓	75,171	69,830	65,449		
	停車場	29,040	23,917	2,832		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	23,629	23,287
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	17,172	} 7,564	6,417
	零售商舖	58,972	58,972	12,260		
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	61,146	28,235	27,579
佛山國瑞升平商業中心	零售商舖	24,267	24,267	14,489	} 7,843	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					
深圳•南山*	寫字樓	42,763	-	-	-	-
海口國瑞城	寫字樓	27,677	27,677	26,399	17,532	6,417
邯鄲瑞城商業樓*	商業	154,915	-	-	-	-
總計		981,630	504,965	342,991	608,518	510,191

* 目前在建項目

已竣工物業

下表載列本集團於二零一九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)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售 或我們		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 (%)
				使用的 建築面積 (平方米)	可供 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	47,958	4,859	29,316	421,458	9,125	91
2	北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	62,872	15,839	159,999	640,539	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
5	國瑞熙墅西	住宅	46,959	148,491	54,706	45,796	-	75,370	18,415	80
6	國瑞熙墅東	住宅	48,486	144,526	43,908	27,323	-	83,025	17,592	100
海口										
1	海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,124	167,058	37,329	27,677	578,730	37,658	80
2	海甸島國瑞花園	住宅	65,643	71,863	14,930	659	-	56,352	581	80
3	國瑞江畔花園	住宅	36,634	21,658	506	506	-	20,067	1,085	80
4	海口西海岸國瑞	住宅	34,121	21,972	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	9,119	1,767	-	149,295	3,574	80
廊坊										
1	永清國瑞城(一期(部分)、三期、五期)	住宅	509,049	418,416	36,849	17,106	-	379,311	2,256	80
2	永清國瑞城(四期(部分))	住宅	176,023	450,009	86,937	86,937	-	363,071	-	100

項目	項目類型	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 (平方米)	可供出售 或我們 使用的 建築面積 (平方米)	可供 出售的 建築面積 (平方米)	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 (%)	
鄭州										
1	鄭州國瑞城	多用途	472,992	803,762	82,805	6,338	-	676,112	44,844	80
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	83,537	18,249	109,813	712,731	14,814	80
佛山										
1	佛山國華新都(一期及二期(部份))	住宅	104,576	438,483	104,929	71,737	-	279,062	54,491	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	10,920	41,847	376	376	34,989	1,505	4,977	80
3	藏龍華府	住宅	60,832	241,353	35,085	19,816	-	161,269	44,998	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	1,923	1,923	-	31,729	144	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	775	100
6	觀海居	住宅	25,922	171,450	49,792	15,477	-	121,084	574	100
7	四季園	住宅	42,155	203,549	37,857	37,857	-	123,713	41,979	80
8	國瑞園二期	住宅	14,482	78,619	740	740	-	66,513	11,366	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 或我們 使用的 建築面積 (平方米)	可供 出售的 建築面積 (平方米)	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 (%)
蘇州									
1	國瑞熙墅	22,991	72,823	24,374	20,708	-	48,262	187	80
江門									
1	山湖海莊園	2,319	1,755	1,755	1,755	-	-	-	52
重慶									
1	書香溪墅	157,083	337,255	132,843	132,843	-	204,412	-	51
天津									
1	瑞城嘉園	14,260	120,064	96,008	96,008	-	8,729	15,326	35
總計		<u>2,763,054</u>	<u>7,426,651</u>	<u>1,196,995</u>	<u>663,830</u>	<u>547,505</u>	<u>5,331,262</u>	<u>350,889</u>	
應佔總建築面積		<u>2,164,668</u>	<u>5,761,785</u>	<u>863,612</u>	<u>440,980</u>	<u>447,469</u>	<u>4,211,935</u>	<u>238,769</u>	

土地儲備

下表載列本集團於二零一九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 (平方米)	開發中 開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 總額 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總額 (%)	平均 土地成本 (人民幣元/ 平方米)
北京	406,445	1,217,916	–	1,624,361	10.5	16,599.3
海口	67,997	140,640	646,972	855,609	5.5	1,399.3
萬寧	1,767	17,201	207,886	226,854	1.5	332.1
廊坊	104,044	313,156	1,205,908	1,623,108	10.4	251.1
鄭州	6,338	30,535	–	36,873	0.2	405.5
瀋陽	128,061	420,109	78,204	626,374	4.0	974.9
佛山	126,918	1,157,584	–	1,284,502	8.3	3,313.9
西安	–	289,978	–	289,978	1.9	1,551.8
汕頭	118,451	492,053	54,900	665,404	4.3	1,025.3
深圳	–	42,763	274,213	316,976	2.0	2,673.7
蘇州	20,708	168,745	–	189,453	1.2	17,100.6
崇明島	–	375,094	761,358	1,136,452	7.3	1,294.0
無錫	–	90,438	–	90,438	0.6	4,865.2
銅仁	–	230,284	1,643,969	1,874,253	12.1	501.2
重慶	132,843	91,555	–	224,398	1.4	387.1
天津	96,008	162,697	–	258,705	1.7	2,182.1
三亞	–	183,318	–	183,318	1.2	5,002.2
江門	1,755	181,172	543,988	726,915	4.7	541.0
恩平	–	92,854	488,572	581,426	3.7	147.1
邯鄲	–	844,696	–	844,696	5.4	401.3
石家莊	–	818,502	1,059,758	1,878,260	12.1	371.7
總計	1,211,335	7,361,290	6,965,728	15,538,353	100	2,830.5
應佔總建築面積	888,448	4,481,664	5,088,985	10,459,097		

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，但仍未取得相關土地使用權證的2,496,128平方米規劃建築面積。

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地儲備 總額
	尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
住宅	448,095	4,561,486	5,712,294	10,721,875	69.0
供出售的商業物業	143,303	886,972	723,233	1,753,508	11.3
持作投資或擬持作投資的 商業物業	547,505	423,209	–	970,714	6.2
酒店	–	161,888	–	161,888	1.0
停車位	72,431	748,258	182,191	1,002,880	6.5
附屬設施	–	273,539	293,109	566,648	3.6
醫院	–	305,254	54,900	360,154	2.3
其他	–	685	–	685	–
總計	1,211,334	7,361,291	6,965,727	15,538,352⁽¹⁾	100
應佔總建築面積	888,448	4,481,664	5,088,985	10,459,097	

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，但仍未取得相關土地使用權證的2,496,128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。於報告期，本集團在北京、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。

北京舊改項目

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。截止二零一九年十二月三十一日，祈西項目壹號地已完成協議轉讓；目前肆號地已完成拆遷，並取得房管部門的確認完成結案；伍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貳、叁號地。二零二零年公司計劃將已拆完成的肆、伍號地審計、收儲入市，為公司增加現金流流入；貳、叁號地按北京市政府新的政策法規轉為「恢復性修建」，爭取政策後授權公司經營權五十年。截至二零一九年十二月三十一日，本集團正在開發項目產生開發成本約人民幣1,389.6百萬元。

汕頭舊改項目

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。截止至二零一九年十二月三十一日，本集團已完成其中兩個項目的開發，一個項目因政策問題於二零一九年上半年暫停舊改，現剩餘汕頭市東偏北地區，泰山路東側周厝壩舊村莊片區舊改項目。該項目佔地面積約為933,333平方米，規劃面積約為233萬平方米。根據二零一九年三月十八日《汕頭市人民政府關於汕頭市龍湖區周厝壩經濟聯合社(舊村莊東片區)「三舊」改造項目改造方案的批覆》，該片區用地面積6.67公頃(66,700平方米)，總建築面積約14.5萬平方米。目前，村民舊宅的拆遷補償問題在協商進行中，周邊市政配套設施尚未完善。周厝壩舊村改造的其他用地還在洽談、商討中，汕頭公司根據「條件成熟一片、開發一片」的原則，在開發條件成熟前提下，上報「三舊」改造年度計劃和改造方案。截至二零一九年十二月三十一日，剩餘一個項目的前期開發成本合共約人民幣4.7百萬元。

深圳舊改項目

於二零一四年上半年，深圳市大潮汕建設有限公司(本集團之附屬公司)與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂合作協議，對西坑小區進行城市更新，項目規劃建築面積約3百萬平方米。本集團已完成西坑小區內土地權屬、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130萬平方米，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，於二零一九年二月底進一步獲得政府的項目批覆。二零一九年五月三十日完成第一更新單元的專項規劃報文，目前審查部門正在審核中。後續將啟動其他單元立項工作。截至二零一九年十二月三十一日，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620.2百萬元。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入為人民幣8,093.2百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,612.5百萬元增加22.4%。

報告期內的物業開發收入為人民幣7,256.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加22.5%。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一八年的人民幣4,013.3百萬元增加48.4%至二零一九年的人民幣5,954.5百萬元。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二零一八年的人民幣3,802.0百萬元增加49.5%至二零一九年的人民幣5,684.2百萬元。該增加主要是由於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度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2,138.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,599.2百萬元減少17.7%。報告期內的毛利率為26.4%，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的39.3%減少12.9%。

報告期內的物業開發毛利為人民幣908.2百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,122.6百萬元減少57.2%。物業開發的毛利率為12.5%，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的35.8%減少23.3%。

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856.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,008.8百萬元減少15.1%。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一八年的人民幣907.8百萬元增加16.9%至二零一九年的人民幣1,061.4百萬元。

其他收益及虧損

報告期內的其他收益為人民幣4.9百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度的其他收益為人民幣67.4百萬元，該減少主要為2018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

其他收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣159.3百萬元增加10.7%至報告期內的人民幣176.3百萬元。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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣206.8百萬元增加47.9%至報告期內的人民幣305.9百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣507.8百萬元增加9.6%至報告期內的人民幣556.8百萬元。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

融資費用由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣245.4百萬元增加64.9%至報告期內的人民幣404.7百萬元。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

所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,128.2百萬元減少26.7%至報告期內的人民幣826.6百萬元，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406.8百萬元及人民幣322.6百萬元。

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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,562.0百萬元減少至報告期內的人民幣1,222.5百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣2,216.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣1,972.3百萬元增加12.4%。

借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣22,066.6百萬元，包括銀行借款人民幣15,738.5百萬元及為信託融資安排的其他借款人民幣4,400.2百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，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19.9%，而於二零一八年十二月三十一日為35.6%。

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擔保，或同時以上述多項擔保。於二零一九年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣37,056.6百萬元。

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。截止二零一九年十二月三十一日，本公司即存餘額為6.8億美元的優先票據。鑑於發行有關美元優先票據，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。

重大收購和重大投資的後續事件

二零一七年八月三十一日，汕頭花園集團有限公司(「花園集團」)，本公司全資附屬公司，簽訂了七份收購七家房地產公司10%股權的協議，即廣東宏泰國通地產有限公司、廣東國廈地產有限公司、天津天富融盛房地產開發有限公司、三亞景恒置業有限公司、邯鄲市國夏房地產開發有限公司、重慶國廈房地產開發有限公司和江門映暉灣房地產有限公司(「七家目標公司」)。二零一八年四月二十七日，本公司與這些公司及其現有股東簽訂了七項額外的增資協議，以(其中包括)對這七家目標公司進一步資本投入。二零一八年十一月二十三日，北京國興萬訊科貿諮詢有限公司(本公司的全資附屬公司)簽訂增資協議，認購石家莊國廈房地產開發有限公司(「石家莊國廈」)51%股權。

詳情請參閱本公司於二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日的公告，以及二零一八年五月十日的通函。

經友好磋商，就七家目標公司的增資款，本公司和花園集團分別與七家目標公司及其股東簽訂了一項補充協議，將付款期限延至二零二零年十二月三十一日。就石家莊國廈的增資款，按原協議約定，則應於二零二零年十二月十七日前支付。目前，七家目標公司及石家莊國廈均已併表至本集團。

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團有約1,364名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣415.4百萬元。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。

發行優先票據

二零一九年二月二十七日，本公司成功發行於香港聯交所上市的二零二二年二月二十八日到期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二十一日、二零一九年二月二十六日及二零一九年二月二十七日的公告內。

二零一九年三月十五日，本公司成功額外發行於香港聯交所上市的二零二二年二月二十八日到期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。

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，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。

悉數贖回二零二零年三月二十一日到期300,000,000美元的7%優先票據

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三月二十一日到期300,000,000美元的7%優先票據(「二零二零年三月二十一日票據」)持有人行使贖回選擇權的二零二零年三月二十一日票據。有關悉數贖回二零二零年三月二十一日票據持有人行使贖回選擇權的二零二零年三月二十一日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。此外，二零二零年三月二十一日，本公司完成以現金悉數贖回二零二零年三月二十一日票據未償還部份，有關悉數贖回二零二零年三月二十一日票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年三月二十三日的公告內。

報告期後事項

二零二零年二月，本公司附屬公司北京國瑞興業地產股份有限公司獲得交通銀行股份有限公司北京天壇支行及北京銀行股份有限公司光明支行人民幣35億元銀團貸款。有關銀團貸款詳情披露於本公司日期為二零二零年一月二十三日的公告內。

末期股息

董事會建議就報告期派付每股3.76港仙，合共167,110,000港元(相當於人民幣150,000,000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二零二零年八月三十一日派付。

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。董事會目前由六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體查詢後，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，除本公告所披露者外，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。

審核委員會及管理層已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，包括審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績。

由於中國為打擊新型冠狀病毒(COVID-19)爆發實施限制，故截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績的審核過程尚未完成。本公告所載未經審核業績尚未經本公司核數師同意。本公司將根據國際財務報告準則，於審核過程完成後刊發經審核業績的公告。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至二零一九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，截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告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。

進一步公告

於審核過程完成後，本公司將刊發進一步公告有關截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核業績取得本公司核數師同意及比較本公告所載未經審核全年業績的重大相異之處(如有)。此外，倘在審核過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

中國北京，二零二零年三月三十一日

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、阮文娟女士、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士及李斌先生；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。