

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GLORY 国瑞
GUORUI PROPERTIES LIMITED
國瑞置業有限公司

(於開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱
註冊成立的有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(股份代號：2329)

截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績公告

茲提述國瑞置業有限公司(「本公司」)日期為二零二零年三月三十一日的公告，內容有關本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績(「二零一九年業績公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與二零一九年業績公告所界定者具有相同涵義。

二零一九年全年業績獲核數師同意

誠如二零一九年業績公告所述，本公司尚未完全完成其截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績(「二零一九年全年業績」)審核。

本公司董事會(「董事會」)欣然宣布，本公司已於二零二零年四月二十八日完成二零一九年全年業績的審核程序，且二零一九年業績公告所載的二零一九年全年業績(包括本集團的綜合損益及其他全面收益表及財務狀況表以及相關附註所呈列的財務數字)已按聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.49(2)條規定獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績

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	二零一八年 人民幣千元
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	4	(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

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

—基本(人民幣分)	19.34	22.70
—攤薄(人民幣分)	19.33	22.60

5

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	
附註	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
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	7 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		

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付帳款及其他應付款	8	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	8	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
本公司所有人佔有權益		<u>12,545,029</u>	<u>11,902,608</u>
少數股東權益		6,083,501	5,928,219
		<u>18,628,530</u>	<u>17,830,827</u>
權益總額			

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)	<u>6,035</u>
		<u>282,628</u>
按類別：		
租賃土地		281,501
土地及樓宇		<u>1,127</u>
		<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	調整 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 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

(i) 客戶合約分拆收入及來自客戶合約收入與分部資料所披露金額的對賬

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				
	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
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
客戶合約收入	7,256,704	206,262	-	21,692	7,484,658
租賃	-	-	608,518	-	608,518
總收入	<u>7,256,704</u>	<u>206,262</u>	<u>608,518</u>	<u>21,692</u>	<u>8,093,176</u>
地區市場					
中國大陸	<u>7,256,704</u>	<u>206,262</u>	<u>608,518</u>	<u>21,692</u>	<u>8,093,176</u>
	截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	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
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
客戶合約收入	5,924,612	156,451	-	21,231	6,102,294
租賃	-	-	510,191	-	510,191
總收入	<u>5,924,612</u>	<u>156,451</u>	<u>510,191</u>	<u>21,231</u>	<u>6,612,485</u>
地區市場					
中國大陸	<u>5,924,612</u>	<u>156,451</u>	<u>510,191</u>	<u>21,231</u>	<u>6,612,485</u>

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	二零一八年 人民幣千元
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6,101,375,000元(2018年：人民幣5,552,764,000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
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
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>4,022</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>4,448,440</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
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5.64港仙		
(二零一九年：二零一八年末期股息每股8.07港仙)	<u>220,000</u>	<u>300,000</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。

7. 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款		
– 客戶合約	532,502	388,682
– 租賃應收款項	128,176	78,052
	<u>660,678</u>	<u>466,734</u>
減：信貸虧損撥備	(5,503)	(3,027)
應收賬款	655,175	463,707
預付承包商及供應商往來款	868,418	586,337
來自獨立第三方的其他應收款	17,261	17,261
其他應收款及預付款項，扣除撥備(附註)	1,028,696	336,227
保證金	247,108	886,913
	<u>2,161,483</u>	<u>1,826,738</u>
減：信貸虧損撥備	(4,937)	–
其他應收款	2,156,546	1,826,738
應收賬款及其他應收款總額	<u>2,811,721</u>	<u>2,290,445</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，惟結餘人民幣151,000,000元除外。

於二零一八年一月一日，客戶合約所得應收賬款為人民幣407,315,000元。

以下為於報告期末按收入確認日期所示應收賬款(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至60天	164,361	244,145
61至180天	23,197	65,626
181至365天	222,847	83,568
一至兩年	208,914	61,359
超過兩年	41,359	12,036
	<u>660,678</u>	<u>466,734</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括賬面總額為人民幣188,907,000元的於報告日期逾期的應收賬款。逾期結餘中，人民幣66,228,000元已逾期90天以上，考慮到已售物業的業權尚未轉移至該客戶，故未被視為違約。

8. 應付賬款及其他應付款

	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
應付賬款	4,747,785	4,294,422
已收保證金	316,334	450,352
預收租金	78,184	58,650
收購一間附屬公司部分權益的應付款項	-	12,000
應付酬金	35,067	54,460
應付營業及其他稅項	351,073	333,240
其他應付款及應計款項	864,494	1,510,203
應計罰款	28,968	-
股息	139,500	150,000
	6,561,405	6,863,327
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	122,063	106,312
流動	6,439,342	6,757,015
	6,561,405	6,863,327

附註：

根據有關協議，於二零一九年十二月三十一日約人民幣122,063,000元(二零一八年：人民幣106,312,000元)的已收租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此被分類為非流動負債。

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	2,245,265	2,071,849
61至365天	1,090,171	728,126
一年至兩年	560,797	520,522
超過兩年	851,552	973,925
	4,747,785	4,294,422

股東週年大會

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二零年六月十一日舉行，而股東週年大會通告將按照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) 為釐定有權出席於二零二零年六月十一日(星期四)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二零年六月九日(星期二)至二零二零年六月十一日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票及過戶表格必須於二零二零年六月八日(星期一)下午四時三十分前送交本公司的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，本公司亦將於二零二零年八月十四日(星期五)至二零二零年八月十七日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。於二零二零年八月十三日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東將有權收取末期股息。為符合資格有權收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票及過戶表格必須於二零二零年八月十三日(星期四)下午四時三十分前送交本公司的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。

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經審核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(載有截至二零一九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

中國北京，二零二零年四月二十八日

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、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。