

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)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度的
年度業績公告；及
恢復買賣**

二零二零年年度業績摘要

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣18,532.2百萬元，相應的建築面積(「建築面積」)約為1,014,003平方米；
- 報告期的收入為人民幣5,768.9百萬元，其中來自物業開發的收入為人民幣5,016.8百萬元；
- 報告期的毛利為人民幣1,045.5百萬元；
- 年內溢利剔除處置八家房地產項目公司損失後為人民幣255百萬元；
- 於報告期，土地儲備的總建築面積達到9,598,769平方米及土地儲備的平均成本為每平方米人民幣3,831.5元；
- 報告期的已簽約平均售價(「平均售價」)為每平方米人民幣18,276.2元。土地儲備的平均成本佔報告期的平均售價的21%。

截至二零二零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二零一九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

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3		
客戶合約		5,256,033	7,484,658
租賃		512,863	608,518
總收入		5,768,896	8,093,176
銷售及服務成本		(4,723,436)	(5,954,455)
毛利		1,045,460	2,138,721
其他收益及虧損		556	4,856
預期信貸虧損模式項下的減值虧損 (扣除撥備)		(40,394)	(27,213)
其他收益		197,157	176,326
投資物業公允價值變動		315,038	1,061,366
分銷及銷售費用		(273,474)	(305,948)
行政開支		(467,743)	(556,802)
其他開支		(6,759)	(20,115)
應佔合營公司業績		1,603	(19,786)
應佔聯營公司業績		(6,705)	(565)
融資費用		(248,018)	(404,677)
除稅前溢利		516,721	2,046,163
所得稅開支	4	(383,076)	(826,550)
年內溢利		133,645	1,219,613

截至十二月三十一日止年度
 二零二零年 二零一九年
 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(「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)收益	(1,100)	3,893
與未重分類為損益的項目有關的所得稅	<u>275</u>	<u>(973)</u>
	<u>(825)</u>	<u>2,920</u>

年內綜合收益總額	<u>132,820</u>	<u>1,222,533</u>
----------	-----------------------	------------------

下列人士應佔年內溢利：

本公司所有人	98,740	859,764
少數股東權益	<u>34,905</u>	<u>359,849</u>
	<u>133,645</u>	<u>1,219,613</u>

下列人士應佔年內綜合收益總額：

本公司所有人	97,989	862,421
少數股東權益	<u>34,831</u>	<u>360,112</u>
	<u>132,820</u>	<u>1,222,533</u>

每股盈利 5

—基本(人民幣分)	<u>2.22</u>	<u>19.34</u>
—攤薄(人民幣分)	<u>2.22</u>	<u>19.33</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	截至十二月三十一日 止年度	
附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業	20,375,500	21,150,000
物業、廠房及設備	2,146,902	1,885,865
使用權資產	270,581	279,824
其他非流動資產	1,302,897	1,566,745
與合營公司的權益	28,074	30,089
與聯營公司的權益	-	5,000
以公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的權益工具	31,300	32,400
為收購子公司而支付的定金	-	169,620
遞延所得稅資產	321,149	536,185
受限制銀行存款	3,592	719,615
增值稅及可收回稅項	1,229,807	1,666,559
	<u>25,709,802</u>	<u>28,041,902</u>
非流動資產		
存貨	1,106	61
購買土地已付保證金	400,889	369,301
開發中待售物業	28,157,258	37,333,243
持作銷售物業	3,972,620	5,361,690
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	7 2,085,715	2,811,721
合同資產	1,646,159	1,442,134
合同成本	101,026	76,919
增值稅及可收回稅項	832,285	791,981
應收關聯方款項	2,556,867	4,440,856
受限制銀行存款	307,606	959,615
銀行結餘及現金	1,584,950	536,926
	<u>41,646,481</u>	<u>54,124,447</u>
分類為持作銷售的資產	158,940	-
	<u>41,805,421</u>	<u>54,124,447</u>
流動資產		

		於十二月三十一日	
	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款	8	4,982,510	6,439,342
租賃負債		1,734	1,600
合約負債		12,662,331	17,332,702
應付關聯方款項		5,815,404	5,322,007
應付稅項		2,597,866	2,948,144
銀行及信託借款—一年內到期		3,786,075	6,317,710
公司債券		510,829	65,787
優先票據		3,755,745	1,734,974
		<u>34,112,494</u>	<u>40,162,266</u>
流動負債			
淨流動資產		<u>7,692,927</u>	<u>13,962,181</u>
總資產減去流動負債		<u>33,402,729</u>	<u>42,004,083</u>
已收租賃保證金		135,942	122,063
租賃負債		1,475	2,974
銀行及信託借款—一年後到期		15,465,905	15,748,894
公司債券		—	500,000
優先票據		—	3,076,320
遞延所得稅負債		2,690,880	3,925,302
		<u>18,294,202</u>	<u>23,375,553</u>
非流動負債			
淨資產		<u>15,108,527</u>	<u>18,628,530</u>
股本		3,520	3,520
儲備		12,489,498	12,541,509
		<u>12,493,018</u>	<u>12,545,029</u>
本公司所有人佔有權益			
少數股東權益		2,615,509	6,083,501
		<u>15,108,527</u>	<u>18,628,530</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

本集團尚未提早應用下列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	保險合約及相關修訂本 ¹
國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 ²
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁴
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企業之間的 資產出售或注資 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ¹
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定使用前之所得款項 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約成本 ²
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期之年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

董事預期應用所有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對綜合財務報表不會有重大影響。

3. 收入

客戶合約分拆收入以及客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬

	截至二零二零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	5,016,793	-	-	-	5,016,793
一段時間內	<u>-</u>	<u>214,182</u>	<u>-</u>	<u>25,058</u>	<u>239,240</u>
客戶合約收益	5,016,793	214,182	-	25,058	5,256,033
租賃	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>512,863</u>	<u>-</u>	<u>512,863</u>
總收益	<u>5,016,793</u>	<u>214,182</u>	<u>512,863</u>	<u>25,058</u>	<u>5,768,896</u>
地區市場					
中國大陸	<u>5,016,793</u>	<u>214,182</u>	<u>512,863</u>	<u>25,058</u>	<u>5,768,896</u>

	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	-	-	-	7,256,704
一段時間內	<u>-</u>	<u>206,262</u>	<u>-</u>	<u>21,692</u>	<u>227,954</u>
客戶合約收益	7,256,704	206,262	-	21,692	7,484,658
租賃	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>608,518</u>	<u>-</u>	<u>608,518</u>
總收益	<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>

4. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅額		
－中國企業所得稅	270,363	406,767
－股息代扣中國企業所得稅	–	26,000
－土地增值稅(「土地增值稅」)	243,780	322,589
過往年度的撥備不足	50	80
	<u>514,193</u>	<u>755,436</u>
遞延稅款	(131,117)	71,114
	<u>383,076</u>	<u>826,550</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)。

5. 每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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>98,740</u>	<u>859,764</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股數目	4,444,418	4,444,418
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的購股權	–	4,022
	<u>4,444,418</u>	<u>4,448,440</u>

6. 股息

截至十二月三十一日止年度
二零二零年 二零一九年
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3.76港仙

(二零一九年：二零一八年末期股息每股5.64港仙)

150,000

220,000

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個月至兩年的信用期。

於十二月三十一日
二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元

應收賬款

—客戶合約

364,953

532,502

—租賃應收款項

246,645

128,176

611,598

660,678

減：信貸虧損撥備

(4,812)

(5,503)

606,786

655,175

預付承包商及供應商往來款

650,415

868,418

已付履約保證金

17,260

17,261

其他應收款及預付款項

796,279

1,028,696

保證金

60,306

247,108

1,524,260

2,161,483

減：信貸虧損撥備

(45,331)

(4,937)

1,478,929

2,156,546

應收賬款及其他應收款總額

2,085,715

2,811,721

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240,000,000元(二零一九年：人民幣151,000,000元)按年利率10%(二零一九年：14%)計息除外。

於二零一九年一月一日，客戶合約所得應收賬款為人民幣388,682,000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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60天	89,240	164,361
61至180天	53,934	23,197
181至365天	57,851	222,847
一至兩年	316,469	208,914
超過兩年	94,104	41,359
	<u>611,598</u>	<u>660,678</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括賬面總額為人民幣284,715,000元(二零一九年：人民幣188,907,000元)於報告期末逾期的應收賬款。考慮到已售物業的業權尚未轉移至該客戶，已逾期90天以上的結餘未被視為違約。

8. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款	2,853,478	4,747,785
已收保證金	366,717	316,334
預收租金	74,909	78,184
退款負債	235,341	-
應付酬金	23,357	35,067
應付營業及其他稅項	439,288	351,073
其他應付款及應計款項	985,862	864,494
應計罰款	-	28,968
股息	139,500	139,500
	<u>5,118,452</u>	<u>6,561,405</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	135,942	122,063
流動	<u>4,982,510</u>	<u>6,439,342</u>
	<u>5,118,452</u>	<u>6,561,405</u>

附註：根據有關協議，於二零二零年十二月三十一日約人民幣135,942,000元(二零一九年：人民幣122,063,000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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	1,717,265	2,245,265
61至365天	505,422	1,090,171
一年至兩年	383,478	560,797
超過兩年	247,313	851,552
	<u>2,853,478</u>	<u>4,747,785</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止十二個月的全年業績。

二零二零年全年業績及回顧

全年業績

二零二零年，雖然在上半年新冠肺炎疫情影響下住宅產品銷售嚴重下滑，但隨著疫情的好轉，本集團加大住宅產品銷售力度，下半年銷售情況迅速回升，全年實現合約銷售金額人民幣18,532.2百萬元，合約銷售面積1,014,003平方米。收入為人民幣5,768.9百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣5,016.8百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止十二個月，本集團的毛利為人民幣1,045.5百萬元，剔除處置八家房地產項目公司業務影響後的年內溢利約為人民幣600百萬元。

市場回顧

房地產調控的長效機制逐漸完善

回顧2020年，房地產市場發生巨大轉變，新冠疫情是不可忽視的重要變量。疫情衝擊之下，「房住不炒」的總基調仍然橫貫2020年全年，地方層面上半年調控政策有所鬆動，疫情得到控制後再次升級。

2020年上半年，為了緩解疫情對地產行業帶來的衝擊，中央執行寬鬆的貨幣政策和積極的財政政策支持經濟復蘇，部分省市也通過放寬落戶條件，實施人才引進等舉措，一定程度上增加了需求基數。行業在經歷低谷後率先復蘇，展現出較強的韌性。隨著經濟生產逐步恢復和消費行為的正常化，以長三角、珠三角為首的部分城市房價漲幅過快，引發下半年部分城市調控措施的密集出台。第三季度，監管部門出台「三道紅線」融資新規，行業融資收緊趨勢愈發明顯。

2021年是「十四五」開局之年，也是我國現代化建設進程中具有特殊重要意義的一年。對於房地產行業而言，在「以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局」的雙循環發展下，預期不同層級城市分化加劇，行業也將由「槓桿紅利」時代向「管理紅利」時代轉變。

地產開發

二零二零年，面對疫情不確定性，行業形勢的變化，集團採取線上營銷措施，推出在線置業平台「房雲」，開啟集團十六盤聯動惠春計劃。在全力保障員工和客戶安全的同時，集團同步迎合市場需求，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，破局房企在疫情期間面臨的銷售困境。

報告期內，實現簽約銷售額約為人民幣18,532.2百萬元；已簽約銷售總面積為1,014,003平方米；已簽約銷售均價為人民幣18,276.2元每平方米。從城市貢獻來看：北京、佛山、蘇州地區表現亮眼，二零二零年全年簽約銷售額分別約為人民幣8,945.4百萬元、3,019.2百萬元、1,301.6百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的48.3%、16.3%、7.0%。

在「促進房地產市場平穩健康發展」的主基調下，市場預計保持穩定，城市間銷售表現將持續分化。從需求來看，一線以及二、三線大都市圈核心城市，在人口淨流入等因素推動下，銷售表現將維持較強韌性。本集團將落實精細化管理，持續深耕京津冀、長江經濟帶及粵港澳大灣區市場，積極開拓城市更新項目，提升全周期競爭力。

投資物業

本集團在北京、深圳等7個重點城市核心地段擁有10個投資物業，總規劃建築面積約769,516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60%。由於受到新冠病毒疫情影響，該等商業物業的租金受到一定程度影響，當期公允價值變動收益較二零一九年有所下降。

報告期內，本集團總租金收入為人民幣512.9百萬元。本集團於疫情期間減免商戶及其他持有物業租戶租金，亦對本集團的收入和利潤造成一定影響。公司為了幫助租戶解決眼前困境，推出小程序電商平台，扶持租戶線上營銷，同時增加商業營銷途徑。在全體同仁努力下，租金收入下半年強勁復蘇。

土地儲備

二零二零年，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，更加重視經營質量和精細化管理。截至二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積達959.9萬平方米，平均土地成本約每平方米人民幣3,831.5元。由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院發佈《2020中國房地產上市公司測評研究成果》揭曉，國瑞置業憑藉高質量發展，再次入圍百強榜單。本公司土地儲備大部份位於一、二線城市，得益於核心城市的溢出效應，這些城市的市場需求仍然強勁。公司土地儲備足以支撐公司未來6年的發展。

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，本集團未確權的一級開發及舊改項目開發面積達581.1萬平方米，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618萬平方米。

加強城市更新和存量住房的改造提升，是存量市場方面的新導向。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。

資本結構

二零二零年，疫情和「三道紅線」新規雙重壓力之下，融資環境進一步收緊。本集團通過綜合利用境內外的融資管道多元化優勢，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。

二零二零年，本公司贖回美元債本金約1.3億美金。二零二一年一季度，本公司贖回美元債本金約1.82億美金。截至二零二一年三月三十一日，本公司境外美元優先票據結餘約為3.73億美金，期限為二至三年。

二零二一年全年展望

展望「十四五」，行業韌性依舊強勁，中央定調「地產將與金融、實體經濟均衡發展」，都市圈建設將持續釋放利好。

本集團認為，地產行業將步入新的長周期，行業的增長方式也會發生變化，將從過去依靠財務槓桿驅動增長的模式向穩定均衡高質量增長的模式轉變。本集團將順應時代發展需要，致力於探索人居業態創新，不斷升級國瑞產品，實現產品生態建設。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質量吸引更多客戶，大力促進銷售的同時加強銷售回款的力度；此外還將持續優化債務結構、降低融資費用，提升集團核心競爭力，保證未來業績的可持續增長。

致謝

本人藉此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心的謝意。過去一年，本集團的平穩發展，全賴公司管理層的領導，以及全體員工的貢獻。公司未來將繼續努力，為全體股東實現最大價值，帶來可觀的回報。

主席

張章筭

中國深圳

二零二一年四月十一日

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18,532.2百萬元。本集團的收入為人民幣5,768.9百萬元。來自物業開發的收入為人民幣5,016.8百萬元。報告期內的毛利為人民幣1,045.5百萬元，剔除處置八家房地產項目公司的年內溢利約為人民幣255百萬元。

已簽約銷售額

報告期內，由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情影響，上半年住宅產品銷售下滑，隨著中國境內疫情的好轉，集團銷售逐步恢復，本集團的已簽約銷售額約為人民幣18,532.2百萬元，已簽約總建築面積約為1,014,003平方米，已簽約平均售價為每平方米人民幣18,276.2元。

下表載列本集團截至二零二零年及二零一九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	二零二零年		二零一九年	
	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	8,945.4	48.3	11,040.0	46.2
海口	417.1	2.3	381.9	1.6
萬寧	135.8	0.73	54.4	0.2
廊坊	600.3	3.2	357.1	1.5
鄭州	95.2	0.5	95.6	0.4
瀋陽	349.2	1.9	853.4	3.6
佛山	3,019.2	16.3	2,307.5	9.7
汕頭	371.9	2.0	544.9	2.3
蘇州	1,301.6	7.0	2,040.9	8.5
崇明島	271.8	1.5	748.0	3.1
西安	664.6	3.6	308.9	1.3
貴州	88.2	0.5	454.7	1.9
無錫	247.7	1.3	670.2	2.8
重慶	408.4	2.2	742.2	3.1
石家莊	217.9	1.2	456.1	1.9
江門	493.1	2.7	513.4	2.2
天津	251.5	1.4	564.4	2.4
三亞	431.6	2.3	390.4	1.6
邯鄲	221.8	1.2	1,391.4	5.7
總計	<u>18,532.2</u>	<u>100.0</u>	<u>23,915.4</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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已竣工的總建築面積為7,347,542平方米，並擁有總建築面積9,598,769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933,596平方米；(b)開發中的總建築面積3,847,320平方米，及(c)持作未來開發的規劃總建築面積4,817,853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。截至二零二零年十二月三十一日，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769,516平方米的投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於二零二零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	35,590	137,219	94,277	-	-	-	100
2	北京國瑞熙墅西	住宅	18,555	44,254	41,601	-	-	-	80
3	大興瀛海項目	住宅	63,030	203,071	193,912	111,601	-	-	80
4	豐台西鐵營	住宅	44,575	227,771	188,910	119,615	-	-	16
5	海澱翠湖	住宅	82,336	271,381	264,854	159,018	-	-	28
6	豐台小瓦窯	住宅	27,200	149,196	129,237	104,975	-	-	40.8
海口									
1	海南雲龍	多用途	1,084,162	140,640	130,342	5,340	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	87,194	48,682	-	782,877	-	80
2	永清國瑞城 (四期(部分))	住宅	217,726	-	-	-	423,031	-	100
鄭州									
1	鄭州國瑞城 (八期、學校)	多用途	11,235	30,535	30,535	10,975	-	-	80
瀋陽									
1	瀋陽國瑞城 (三期(部分)、 五期至七期)	多用途	148,186	325,598	287,615	62,011	73,342	-	80
佛山									
1	佛山國華新都(二期)	住宅	16,237	18,033	16,413	-	-	-	44
2	佛山國瑞升平商業中心	多用途	79,311	310,420	220,237	44,272	-	-	80
3	佛山西樵	住宅	63,952	265,241	255,965	89,394	-	-	80
西安									
1	國瑞•西安金融中心	多用途	19,162	289,978	211,371	56,285	-	-	80
汕頭									
1	會展酒店	多用途	28,439	186,799	136,357	53,688	-	-	100
2	汕頭國瑞醫院	醫院	100,001	314,224	-	-	38,749	-	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	132,561	124,725	48,287	-	-	80
啟東									
1	崇明島	住宅	1,211,544	321,438	292,722	292,600	761,358	-	72
2	蝶湖酒店	酒店	5,780	-	-	-	5,327	-	100
無錫									
1	國瑞洛社新城	住宅	20,945	61,648	60,399	65,982	-	-	39
銅仁									
1	國瑞智慧生態城項目	多用途	780,430	270,157	176,204	107,688	1,604,098	1,436,370	80
總計			<u>4,683,893</u>	<u>3,847,322</u>	<u>2,964,201</u>	<u>1,331,731</u>	<u>4,817,853</u>	<u>1,436,370</u>	
應佔總建築面積			<u>3,631,301</u>	<u>2,802,771</u>	<u>2,054,232</u>	<u>825,402</u>	<u>3,886,795</u>	<u>1,149,096</u>	

下表載列本集團投資物業截至二零二零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	二零二零年	二零一九年
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,366	42,112	186.6	261.6
	寫字樓	8,520	6,930	4,174		
	停車場	26,324	26,324	21,779		
	零售商舖	33,032	29,546	15,278		
	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	18,969	37.4	43.1
	零售商舖	3,170	3,170	2,594		
北京哈德門中心	商業	15,671	14,703	9,968	212.1	219.0
	寫字樓	75,171	69,830	66,557		
	停車場	29,040	23,917	3,792		
北京北五樓	寫字樓	10,916	10,916	10,916	20.8	23.6
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	22,026	5.1	7.6
	零售商舖	58,972	58,972	11,868		
佛山國瑞升平商業中心	零售商舖	24,267	24,267	11,190	-	7.8
	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	32,876	32,876	31,598	38.5	17.6
汕頭國瑞城	寫字樓	62,398	62,398	61,146	12.4	28.2
總計		769,516	446,176	280,592	512.9	608.5

* 目前在建項目

已竣工物業

下表載列本集團於二零二零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		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 (%)
				或我們 使用的 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)					
北京										
1	北京富貴園	多用途	87,075	507,857	47,314	4,489	29,316	421,779	9,447	91
2	北京國瑞城	多用途	117,473	881,590	62,593	15,560	159,999	640,900	18,099	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	54,739	195,611	101,825	68,905	-	75,370	18,415	80
6	國瑞熙墅東	住宅	58,609	174,804	73,775	57,247	-	83,045	17,984	100
7	豐台西鐵營	住宅	21,074	107,686	105,286	-	-	-	2,400	16
海口										
1	海闊天空國瑞城	多用途	141,375	811,123	147,185	17,458	32,877	593,432	37,630	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	-	20,068	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	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	426,535	42,585	15,833	-	381,694	2,256	80
2	永清國瑞城(四期(部分))	住宅	176,023	667,852	143,902	83,566	-	523,950	-	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	79,196	2,625	-	679,722	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	390,417	1,015,405	76,176	10,888	109,813	812,925	16,493	80
佛山										
1	佛山國華新都 (一期及二期(部份))	住宅	104,576	498,012	88,353	77,142	-	341,085	68,574	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
汕頭										
1	國瑞園(一期)	多用途	14,161	33,795	1,988	1,988	-	31,649	158	100
2	裕園	住宅	8,292	25,767	-	-	-	25,767	-	100
3	星湖雅居	住宅	3,589	12,132	-	-	-	12,132	-	100
4	雅仕園	住宅	9,472	48,054	56	56	-	47,223	775	100
5	觀海居	住宅	25,922	171,450	44,347	10,664	-	125,514	1,589	100
6	四季園	住宅	42,155	203,549	13,639	13,639	-	147,931	41,979	80
7	國瑞園二期	住宅	14,482	78,619	563	563	-	66,690	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	多用途	22,991	109,007	45,096	45,096	-	63,724	187	80
啟東										
1	蝶湖酒店	酒店	58,220	53,656	53,656	-	-	-	-	100
無錫										
1	國瑞洛社新城	住宅	9,781	28,790	28,790	12,439	-	-	16,351	39
總計			<u>2,617,767</u>	<u>7,347,542</u>	<u>1,201,328</u>	<u>443,290</u>	<u>490,307</u>	<u>5,345,550</u>	<u>326,712</u>	
應佔總建築面積			<u>2,119,505</u>	<u>5,911,393</u>	<u>918,818</u>	<u>352,959</u>	<u>395,470</u>	<u>4,369,901</u>	<u>233,583</u>	

土地儲備

下表載列本集團於二零二零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	458,830	1,032,891	–	1,491,721	15.5	16,189.3
海口	53,323	140,640	646,972	840,935	8.8	1,380.2
萬寧	1,767	17,201	207,886	226,854	2.4	332.1
廊坊	99,398	87,194	1,205,908	1,392,500	14.5	256.5
鄭州	2,625	30,535	–	33,160	0.3	405.5
瀋陽	120,700	325,598	73,342	519,640	5.4	591.9
佛山	112,507	593,693	–	706,200	7.4	4,665.7
西安	–	289,978	–	289,978	3.0	1,551.8
汕頭	26,911	501,023	38,749	566,683	5.9	1,072.5
深圳	–	42,763	274,213	316,976	3.3	2,673.7
蘇州	45,096	132,561	–	177,657	1.9	17,100.6
崇明島	–	321,438	766,685	1,088,123	11.3	1,007.0
無錫	12,439	61,648	–	74,087	0.8	5,939.0
銅仁	–	270,157	1,604,098	1,874,255	19.5	501.2
總計	933,596	3,847,320	4,817,853	9,598,769⁽¹⁾⁽²⁾	100	3,831.5
應佔總建築面積	748,429	2,802,771	3,886,795	7,437,995		

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1,436,370平方米規劃建築面積。
- (2) 該土儲面積不包含集團一級開發及舊改項目開發面積581.1萬平方米。

下表載列本集團於二零二零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	297,012	2,045,972	4,012,285	6,355,269	66.2
供出售的商業物業	58,909	533,301	364,459	956,669	10.0
持作投資或擬持作 投資的商業物業	490,306	268,294	–	758,600	7.9
酒店	–	72,948	5,327	78,275	0.8
停車位	64,336	436,369	117,974	618,679	6.4
附屬設施	23,033	175,528	279,059	477,620	5.0
醫院	–	314,224	38,749	352,973	3.7
其他	–	685	–	685	–
總計	933,596	3,847,321	4,817,853	9,598,770⁽¹⁾⁽²⁾	100
應佔總建築面積	748,429	2,802,771	3,886,795	7,437,995	

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1,436,370平方米規劃建築面積。
- (2) 該土儲面積不包含集團一級開發及舊改項目開發面積581.1萬平方米。

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、深圳等地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。截止二零二零年十二月三十一日，四號及五號地已完成拆遷，正在推進入市工作。

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城市更新合作協議，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140萬平方米，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。二零二零年三月，國家發改委批覆通過地鐵16號線二期工程(大運-西坑段)建設規劃。地鐵16號線二期西坑站位於第一更新單元範圍內。本集團已結合西坑站調整專項規劃方案，正在報審查部門審核。同時結合政府地鐵拆遷工作安排，本集團已全面啟動第一更新單元的拆遷談判工作。後續將啟動其他單元立項工作。

財務回顧

收入

報告期內，本集團收入由二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣8,093.2百萬元減少至二零二零年的人民幣5,768.9百萬元。

報告期內的物業開發收入由二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣7,256.7百萬元減少至二零二零年的5,016.8百萬元。該減少乃主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團若干物業項目開發進度及物業交付有所延期，導致收入遞延確認。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零一九年的人民幣5,954.5百萬元減少至二零二零年的人民幣4,723.4百萬元。

本集團的物業開發成本由二零一九年的人民幣5,684.2百萬元減少至二零二零年的人民幣4,472.0百萬元。該減少乃主要由於本集團報告期內交付的物業建築面積減少所致。

毛利

報告期內，本集團的毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,138.7百萬元減少為人民幣1,045.5百萬元。

該減少乃主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團若干物業項目開發進度及物業交付有所延期，導致房地產結轉毛利下滑所致。

淨利潤

淨利潤由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,219.6百萬元減少至報告期內剔除處置八家房地產項目公司業務影響後的年內溢利約為人民幣255百萬元。該減少乃主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團部分商品房開發進度放緩，導致房地產結轉毛利下滑。報告期內本集團持有商業物業的運營亦受到疫情一定程度影響，並且本集團於疫情期間減免租戶租金，導致當期公允價值變動收益下降。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零一九年的人民幣1,061.4百萬元減少至二零二零年的人民幣315.0百萬元。該減少乃主要由於本集團持有商業物業的運營亦受到疫情一定程度影響，並且本集團於疫情期間減免租戶租金，導致報告期公允價值變動收益下降。

其他收益及虧損

報告期內的其他收益為人民幣0.6百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度的其他收益為人民幣4.9百萬元，該減少主要為報告期內本集團於二零二零年十二月份終止八家房地產項目公司的增資業務產生的損失人民幣122.1百萬元，以及二零二零年度出售投資性物業產生的收益人民幣182.5百萬元和個別項目存貨產生減值而二零一九年度無存貨減值所致。

其他收益

其他收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣176.3百萬元增加11.9%至報告期內的人民幣197.2百萬元。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。

分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣305.9百萬元減少至報告期內的人民幣273.5百萬元。該減少乃主要由於報告期內本集團上綫網上售樓平台「瑞房網」進行房屋銷售而減少了營銷推廣費使得分銷及銷售費用減少所致。

行政開支

行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣556.8百萬元減少16.0%至報告期內的人民幣467.7百萬元。該減少主要是由於報告期內本集團通過組織架構調整及優化使得經營質量有所提升，從而減少了行政開支。

融資費用

融資費用由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣404.7百萬元減少38.7%至報告期內的人民幣248.0百萬元。該減少主要是受益於本年度5.55億美金優先票據產生匯兌收益以及報告期內有息負債規模減少人民幣3,925.1百萬元使得融資費用減少人民幣256.3百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣826.6百萬元減少至報告期內的人民幣383.1百萬元，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270.4百萬元及人民幣243.8百萬元。

綜合收益總額

本集團的綜合收益總額由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,222.5百萬元減少至報告期內的人民幣132.8百萬元。該減少乃主要由於以上提及因素所致。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘由二零一九年十二月三十一日的人民幣2,216.2百萬元減少至約為人民幣1,896.1百萬元。

借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣23,518.5百萬元，包括銀行借款人民幣16,083.7百萬元、來自信託融資安排的借款人民幣386.3百萬元、其他借款人民幣2,782.0百萬元、公司債券人民幣510.8百萬元及優先票據人民幣3,755.7百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，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1.6%，而於二零一九年十二月三十一日為18.4%。

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。於二零二零年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣38,020.4百萬元。

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。於二零二零年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣6,774.3百萬元。除本公告所披露者外，本集團於二零二零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。截止二零二零年十二月三十一日，本公司即存餘額為5.55億美元的優先票據。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**」)(本公司的全資附屬公司)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輝灣房地產有限公司(「**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。

鑒於七家目標公司、石家莊國廈的項目多位於三四線城市，市場受政策影響波動較大，本公司計劃將分散在三四線城市的投資轉移到北京和深圳等核心城市，且公司現有北京祈年大街和深圳西坑項目在我司長期運作下，已經逐步成熟，且項目素質十分優質，投資保值增值能夠得到很好保證。經本公司董事會審慎考慮後，以及本公司股東於二零二零年十二月十四日的股東特別大會決議通過，本公司與七家目標公司、石家莊國廈及彼等各自現有股東訂立八份終止協議，以終止增資安排。自二零二零年十二月十四日，七家目標公司及石家莊國廈不再是本公司的附屬公司。

出售事項

於二零二零年八月七日，本公司的間接全資附屬公司與汕頭市廈滬商業管理有限公司(「**廈滬商業管理**」)及汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司(「**目標公司**」)訂立股權轉讓協議，據此本公司的間接全資附屬公司同意出售及廈滬商業管理同意收購目標公司90%權益，交易代價為人民幣540,000,000元。交易完成後，本公司不再持有目標公司任何股權。詳情請見本公司日期為二零二零年八月七日有關出售目標公司90%股權的公告。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團有約737名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣335.6百萬元。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。

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，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。

悉數贖回二零二零年六月七日到期100,000,000美元的10.0%優先票據

二零二零年六月，本公司悉數贖回了於二零二零年六月七日到期的100,000,000美元的10.0%優先票據，完成贖回後，該票據被悉數註銷，且無任何已發行而尚未償還的二零二零年六月七日到期的100,000,000美元的10.0%優先票據。

報告期後事項

二零二一年一月二十六日，本公司成功發行於聯交所上市的二零二四年到期323,745,000美元的14.25%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二零二一年一月十二日、一月十八日、一月二十一日、一月二十五日及一月二十六日刊發的公告內。

二零二一年三月一日，本公司完成以現金贖回二零二二年到期的13.5厘優先票據「二零二二年票據」部分持有人行使贖回選擇權的二零二二年票據之本金總額為149,500,000美元另加至贖回選擇權日之應計利息合共159,591,000美元。於贖回完成後，二零二二年票據仍然剩餘本金4,900,000美元仍未償還。有關贖回部分二零二二年票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年三月一日的公告內。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

股東週年大會

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二一年六月三十日舉行，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

為釐定有權出席於二零二一年六月三十日舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二一年六月二十五日至二零二一年六月三十日(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二零二一年六月二十四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。董事會目前由五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，包括審閱截至二零二零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二零二零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，截至二零二零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。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份以及債務證券(股份代號：5834及40558)於二零二一年四月一日上午9時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核業績。本公司已向聯交所申請本公司股份及債務證券(股份代號：5834及40558)於二零二一年四月十二日上午9時正起恢復於聯交所買賣。

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

中國北京，二零二一年四月十一日

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、林耀泉先生及董雪兒女士；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。