

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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度的
年度業績公告**

二零二一年年度業績摘要

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期」)已簽約銷售額為人民幣12,404.3百萬元，相應的建築面積(「建築面積」)約為746,003平方米；
- 報告期的收入為人民幣9,898.4百萬元，同比增長71.6%；
- 來自物業開發的收入為人民幣9,185.8百萬元，同比增長83.1%；
- 報告期的毛利為人民幣1,247.2百萬元；
- 年內溢利同比增長157.9%至人民幣344.5百萬元，當中本公司擁有人應佔人民幣228.3百萬元；
- 年內綜合收益總額同比增長147.3%至人民幣328.4百萬元，當中本公司擁有人應佔人民幣213.6百萬元；
- 每股基本盈利為人民幣5.14分(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣2.22分)。

截至二零二一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二零二零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(「國際會計準則委員會」)頒佈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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4		
客戶合約		9,452,795	5,256,033
租金收入		445,606	512,863
總收入		9,898,401	5,768,896
銷售及服務成本		(8,651,166)	(4,788,575)
毛利		1,247,235	980,321
其他收益及虧損淨額		361,840	65,695
其他收益		154,520	197,157
投資物業公允價值變動		115,699	315,038
按照預期信貸虧損模型計算的 減值虧損, 扣除撥回		(112,233)	(40,394)
分銷及銷售費用		(263,920)	(273,474)
行政開支		(403,604)	(467,743)
其他開支		(17,177)	(6,759)
應佔合營公司業績		131,339	1,603
應佔聯營公司業績		35,046	(6,705)
融資費用		(371,878)	(248,018)
除所得稅前溢利		876,867	516,721
所得稅開支	5	(532,352)	(383,076)
年內溢利		344,515	133,645

截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二零年
附註 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
與未重分類為損益的項目有關的所得稅

(17,819) (1,100)
1,668 275

其他綜合開支，扣除稅項

(16,151) (825)

年內綜合收益總額

328,364 132,820

下列人士應佔年內溢利：

本公司擁有人
少數股東權益

228,333 98,740
116,182 34,905

344,515 133,645

下列人士應佔年內綜合收益總額：

本公司擁有人
少數股東權益

213,636 97,989
114,728 34,831

328,364 132,820

本公司擁有人應佔每股盈利

6

—基本(人民幣分)

5.14 2.22

—攤薄(人民幣分)

5.14 2.22

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	20,430,500	20,375,500
物業、廠房及設備	2,268,730	2,146,902
使用權資產	262,522	270,581
其他非流動資產	1,373,571	1,302,897
於合營公司的權益	159,413	28,074
於聯營公司的權益	14,571	–
以公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的權益工具	13,481	31,300
遞延稅項資產	367,421	321,149
受限制銀行存款	12,062	3,592
增值稅及可收回稅項	1,031,070	1,229,807
	25,933,341	25,709,802
流動資產		
存貨	1,415	1,106
購買土地已付保證金	97,250	400,889
開發中待售物業	21,976,751	28,157,258
持作銷售物業	4,174,623	3,972,620
應收賬款及其他應收款、保證金及 預付款項	8 1,926,918	2,085,715
合約資產	1,798,868	1,646,159
合約成本	59,535	101,026
增值稅及可收回稅項	787,674	832,285
應收關聯方款項	2,410,702	2,556,867
受限制銀行存款	462,731	307,606
銀行結餘及現金	460,225	1,584,950
	34,156,692	41,646,481
分類為持作銷售資產	983,248	158,940
	35,139,940	41,805,421

於十二月三十一日
二零二一年 二零二零年
附註 人民幣千元 人民幣千元

流動負債

應付賬款及其他應付款	9	5,088,577	4,982,510
合約負債		9,101,673	12,662,331
應付關聯方款項		3,876,942	5,815,404
應付稅項		2,969,343	2,597,866
租賃負債		812	1,734
銀行、信託及其他借款—一年內到期		5,084,974	3,786,075
公司債券		-	510,829
優先票據		2,541,048	3,755,745

28,663,369 34,112,494

與分類為持作銷售資產有關的負債 **972,608** -

29,635,977 34,112,494

流動資產淨值

5,503,963 7,692,927

總資產減流動負債

31,437,304 33,402,729

非流動負債

已收租賃保證金	9	84,026	135,942
租賃負債		-	1,475
銀行、信託及其他借款—一年後到期		13,319,016	15,465,905
遞延稅項負債		2,599,280	2,690,880

16,002,322 18,294,202

資產淨值

15,434,982 15,108,527

資本及儲備

股本		3,520	3,520
儲備		12,703,134	12,489,498

本公司擁有人應佔權益

12,706,654 12,493,018

少數股東權益

2,728,328 2,615,509

權益總額

15,434,982 15,108,527

綜合財務報表附註

1. 一般資料

國瑞置業有限公司(「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公司通和置業有限公司(「通和置業」)。張章筭先生持有通和置業的全部股權，為本公司的最終實益擁有人。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華人民共和國(「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」)主要從事物業開發業務、提供一級土地建設及開發服務、物業投資以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，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 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

於本年度強制生效的國際財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用以下國際會計準則委員會頒佈於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之國際財務報告準則之修訂本，以編製綜合財務報表：

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

此外，本集團已提早應用國際財務報告準則第16號(修訂本)「於二零二一年六月三十日後*的Covid-19相關租金寬免*」。

於本年度應用國際財務報告準則之修訂本對本集團當前及過往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。

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3號(修訂本)	對概念框架的提述 ¹
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
國際財務報告準則第17號 國際會計準則第1號(修訂本)	保險合約及相關修訂本 ² 負債分類為流動或非流動 ²
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 ²
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項 ²
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 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約成本 ¹
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 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三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

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. 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則(包括所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期可影響主要使用者所作出之決定，則有關資料被視作重大。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下文會計政策所述以於各報告期末的公允價值計量的投資物業及若干金融工具則除外。

持續經營

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行、信託及其他借款的總賬面值為約人民幣5,084,974,000元，並將於一年內到期，而其現金及現金等價物僅為約人民幣460,225,000元，以及建設預售物業和客戶按揭貸款的受限銀行存款約為人民幣393,980,000元，該等存款在獲得相關政府機構的批准後可用作支付項目成本。儘管本集團於二零二一年十二月三十一日的流動資產淨值為約人民幣5,503,963,000元，惟本集團流動資產包含開發中待售物業約人民幣21,976,751,000元，當中約人民幣6,445,990,000元預期未能於報告期末起計12個月內變現。

此外，基於業務模式，本集團在很大程度上依賴預售物業所得款項為其房地產項目的開發及建設提供資金。

此等狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

儘管於二零二一年十二月三十一日及其後截至本公告日期出現上述情況，綜合財務報表仍假設本集團將繼續以持續經營基準營運而編製。為改善本集團之財務狀況、可即時動用之流動資金及現金流量，以及讓本集團繼續以持續經營基準營運，董事已採納若干措施及於本公告日期已實行之其他措施，包括(但不限於)以下各項：

- (i) 就於二零二二年十二月三十一日前到期的借款而言，本集團將於其到期前積極與銀行磋商以確保其獲得重續，進而獲取必要資金滿足本集團日後的營運資金及財務需求。董事預期重續大部分到期銀行借款時不會遇到重大困難，且並無跡象顯示該等銀行貸款人不會應本集團要求重續現有銀行借款。董事已評估彼等可獲得的相關事實，並認為本集團將能夠於該等借款到期時重續借款。截至本公告日期，如附註10所詳述，本金額為315,159,000美元的二零二一年優先票據已交換為二零二二年優先票據(定義見下文)；
- (ii) 本集團將出售其部分投資物業，以改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量；及
- (iii) 本集團採用成本控制措施控制銷售及行政開支。

經計及上述考慮及措施，董事信納，本集團將有能力在其財務責任到期時予以償付。因此，董事認為，按持續經營基準編製此等綜合財務報表實屬適當。

倘本集團未能繼續按持續經營基準經營業務，則需要對綜合財務報表作出調整以將資產之賬面值撇減至其可收回金額，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，並就任何可能出現的進一步負債作出撥備。該等調整之影響並未於綜合財務報表內反映。

4. 收益

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

	截至二零二一年十二月三十一日止年度				
	一級土地		物業投資	物業管理及 相關服務	總計
	物業開發	建設及 開發服務			
	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
收入確認的時間					
某一時間	9,185,750	-	-	-	9,185,750
一段時間內	-	229,081	-	37,964	267,045
客戶合約收益	9,185,750	229,081	-	37,964	9,452,795
租金收入	-	-	445,606	-	445,606
總收益	9,185,750	229,081	445,606	37,964	9,898,401
地區市場					
中國大陸	9,185,750	229,081	445,606	37,964	9,898,401

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				
	一級土地		物業投資	物業管理及 相關服務	總計
	物業開發	建設及 開發服務			
	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
收入確認的時間					
某一時間	5,016,793	-	-	-	5,016,793
一段時間內	-	214,182	-	25,058	239,240
客戶合約收益	5,016,793	214,182	-	25,058	5,256,033
租金收入	-	-	512,863	-	512,863
總收益	5,016,793	214,182	512,863	25,058	5,768,896
地區市場					
中國大陸	5,016,793	214,182	512,863	25,058	5,768,896

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅額		
－中國企業所得稅	355,375	270,363
－土地增值稅(「土地增值稅」)	334,617	243,780
以往年度撥備不足	—	50
	<u>689,992</u>	<u>514,193</u>
遞延稅款	<u>(157,640)</u>	<u>(131,117)</u>
所得稅開支	<u>532,352</u>	<u>383,076</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)。

6. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	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>228,333</u>	<u>98,740</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千股	千股
股份數目：		
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	—	—
	<u>4,444,418</u>	<u>4,444,418</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,444,418</u>	<u>4,444,418</u>

由於購股權的行使價高於截至二零二零年十二月三十一日止年度的股份平均市價，故每股攤薄盈利的計算並未假設本公司購股權獲行使。

7. 股息

截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

於本年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：
二零二零年末期股息每股零(二零二零年：二零一九年
末期股息3.76港仙)

- 150,000

8. 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信用期。

於十二月三十一日
二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

應收賬款總額		
— 客戶合約(附註(i))	364,437	364,953
— 租賃應收款項	222,134	246,645
	<u>586,571</u>	<u>611,598</u>
減：信貸虧損撥備	(84,283)	(4,812)
應收賬款淨額	<u>502,288</u>	<u>606,786</u>
預付承包商及供應商往來款	572,238	650,415
已付履約保證金	14,940	17,260
其他應收款及預付款項	798,699	796,279
保證金	96,646	60,306
	<u>1,482,523</u>	<u>1,524,260</u>
減：信貸虧損撥備	(57,893)	(45,331)
其他應收款	<u>1,424,630</u>	<u>1,478,929</u>
應收賬款及其他應收款總額	<u>1,926,918</u>	<u>2,085,715</u>

附註：

- (i) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，客戶合約的應收賬款主要包括來自物業開發的應收賬款。

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至60天	50,146	89,240
61至180天	32,068	53,934
181至365天	91,925	57,851
一至兩年	78,900	316,469
超過兩年	333,532	94,104
減：信貸虧損撥備	(84,283)	(4,812)
	<u>502,288</u>	<u>606,786</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括賬面總額為約人民幣227,240,000元(二零二零年：人民幣284,715,000元)於報告日期逾期的應收賬款。根據各客戶的還款記錄、財務狀況及當前信譽，董事認為該等結餘可予收回，故已逾期90天以上的結餘未被視為違約。

9. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款	2,205,163	2,853,478
已收保證金	246,571	366,717
預收租金	100,969	74,909
退款負債	325,838	235,341
應付酬金	40,486	23,357
應付增值稅及其他稅項	919,667	439,288
其他應付款及應計款項	1,198,409	985,862
股息	135,500	139,500
	<u>5,172,603</u>	<u>5,118,452</u>
就呈報目的分析為：		
非流動(附註)	84,026	135,942
流動	<u>5,088,577</u>	<u>4,982,510</u>
	<u>5,172,603</u>	<u>5,118,452</u>

附註：根據有關協議，於二零二一年十二月三十一日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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至60天	816,626	1,098,459
61至365天	417,148	441,170
一至兩年	203,015	389,066
超過兩年	768,374	924,783
	<u>2,205,163</u>	<u>2,853,478</u>

10. 報告期後事項

於二零二二年二月二十三日，本公司完成將315,159,000美元的二零二一年優先票據交換為334,790,000美元的二零二四年八月二十三日到期的14.25厘新發行優先票據(「二零二二年優先票據」)的要約。二零二二年優先票據可於以下情況贖回：

- (1) 於二零二四年五月二十五日之前任何時間，本公司可選擇贖回全部(而非部分)二零二二年優先票據，贖回價相等於所贖回二零二二年優先票據的100%本金額另加直至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)。
- (2) 於二零二四年五月二十五日或之後任何時間，本公司可選擇贖回全部(而非部分)二零二二年優先票據，贖回價相等於所贖回二零二二年優先票據的106.63%本金額另加直至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)。
- (3) 根據強制贖回條款，本公司須於以下日期前贖回二零二二年優先票據：(i)於二零二二年四月二十五日前至少贖回本金總額9,600,000美元的二零二二年優先票據；(ii)於二零二二年十一月三十日前至少贖回二零二二年優先票據本金額的另外7.5%；(iii)於二零二三年八月三十一日前至少贖回二零二二年優先票據本金額另外的10%；(iv)於二零二三年十一月三十日前至少贖回二零二二年優先票據本金額的另外15%；及(v)於二零二四年五月三十一日前至少贖回二零二二年優先票據本金額的另外15%，在各情況下，贖回價相等於所贖回二零二二年優先票據的100%本金額另加直至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)。

於交換要約完成後，本金總額8,586,000美元的二零二一年優先票據尚未償還。

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二零二一年十二月三十一日止十二個月的全年業績。

二零二一年全年業績及回顧

全年業績

二零二一年，我們錄得收入人民幣9,898.4百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣9,185.8百萬元。截至二零二一年十二月三十一日止十二個月，本集團的毛利為人民幣1,247.2百萬元，淨利為人民幣344.5百萬元。

市場回顧

回顧二零二一年，房地產市場經歷了由熱轉冷的變化，上半年熱點區域延續2020年底的市場熱度，雖然調控政策趨緊，但是房地產市場仍然熱度不低，進入下半年後，調控繼續加碼，房地產市場迅速降溫，年底隨著政策端頻頻釋放利好信號，市場信心有所恢復。

行業政策方面，「房住不炒」的主基調不變，考慮到我國地產行業的平穩發展，政策在二零二一年三季度末開始釋放放緩信號，主要是對前期政策的過度執行進行糾偏。二零二一年九月下旬至十一月，以央行、銀保監會等金融監管機構的放鬆為主，各地政府、住建部門為保交付加強預售資金監管。央行第三季度例會定調「兩維護」，政治局會議首提促進房地產業良性循環。二零二一年十月十五日央行金融市場司司長鄒瀾指出央行、銀保監會已於二零二一年九月底「指導主要銀行準確把握和執行好房地產金融審慎管理制度，保持房地產信貸平穩有序投放」，央行自九月以來地產金融表態趨於緩和，房企融資環境也將迎來邊際改善。第三季度以來已有重點城市開始調控放鬆政策維護當地地產市場平穩，多個城市出台地產放鬆政策，維護當地地產市場健康發展。

地產開發

二零二一年，面對調控政策力度不減、資金監管從嚴從緊的宏觀環境，集團通過平衡銷售、投資、融資「三駕馬車」，致力於推動企業高質量發展。報告期內，實現簽約銷售額約為人民幣12,404.3百萬元；已簽約銷售總面積為746,003平方米。

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

報告期內，本集團總租金收入為人民幣445.6百萬元。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5個重點城市核心地段擁有九個投資物業。

資本結構

二零二一年「三道紅線」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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的有息負債總額下跌至人民幣20,945.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日減少10.9%。

二零二二年全年展望

展望2022年，房地產政策層面將繼續堅持「房住不炒」的定位，完善住房市場和保障體系，加快構建高端有市場、低端有保障的住房制度，重點解決新市民、困難群體住房難題。房地產行業去槓桿節奏將適度控制，個人按揭貸款有望繼續鬆綁，進而支持居民自住以及改善性購房消費，促進行業良性循環。房企整體融資環境明顯改善，因城施策落實「三穩」，預計市場維穩、企業紓困將是必要手段。

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；此外還將重點調整債務結構、努力降低融資費用，提升集團核心競爭力，保證未來業績的可持續增長。

在錯綜複雜的市場形環境下，國瑞置業將持續提升效能，行穩致遠，以求真務實的拼搏姿態，打造差異化質量產品，為營造城市美好生活賦能。

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。過去半年，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。

主席
張章筭

中國北京

二零二二年三月三十一日

管理層討論及分析

業務回顧

報告期內，本集團的收入為人民幣9,898.4百萬元。來自物業開發的收入為人民幣9,185.8百萬元。毛利為人民幣1,247.2百萬元，年內淨利潤為人民幣344.5百萬元。

已簽約銷售額

報告期內，本集團的已簽約銷售額為人民幣12,404.3百萬元，已簽約總建築面積為746,003平方米，已簽約平均售價為每平方米人民幣16,627.7元。

下表載列本集團截至二零二一年及二零二零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	二零二一年		二零二零年	
	已簽約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額的百分比 (百分比)	已簽約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額的百分比 (百分比)
北京	7,469.6	60.2	8,945.4	48.3
海口	275.0	2.2	417.1	2.3
萬寧	380.3	3.1	135.8	0.6
廊坊	532.4	4.3	600.3	3.2
鄭州	18.5	0.1	95.2	0.5
瀋陽	507.5	4.1	349.2	1.9
佛山	1,527.0	12.3	3,019.2	16.3
汕頭	99.9	0.8	371.9	2.0
蘇州	470.2	3.8	1,301.6	7.0
崇明島	230.5	1.9	271.8	1.5
西安	821.9	6.6	664.6	3.6
貴州	10.5	0.1	88.2	0.5
無錫	61.0	0.5	247.7	1.3
重慶	-	-	408.4	2.2
石家莊	-	-	217.9	1.2
江門	-	-	493.1	2.7
天津	-	-	251.5	1.4
三亞	-	-	431.6	2.3
邯鄲	-	-	221.8	1.2
總計	12,404.3	100.0	18,532.3	100.0

附註：二零二零年十一月退出八家合作項目，如剔除該8家項目銷售額，二零二零年全年銷售額15,020.3百萬元。

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。

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。截至二零二一年十二月三十一日，本集團在北京、深圳、瀋陽、汕頭及佛山五個城市核心地段擁有九個投資物業。

土地儲備

下表載列本集團於二零二一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 (%)
北京	886,903	220,354	-	1,107,257	14.2
海口	32,231	140,640	646,972	819,843	10.5
萬寧	823	-	-	823	-
廊坊	56,713	287,546	1,019,188	1,363,447	17.4
鄭州	1,006	30,535	-	31,541	0.4
瀋陽	116,770	325,598	73,342	515,710	6.6
佛山	173,811	472,462	-	646,273	8.3
西安	-	289,978	-	289,978	3.7
汕頭	64,272	440,918	38,749	543,939	7.0
深圳	-	42,763	274,213	316,976	4.1
蘇州	85,983	76,783	-	162,766	2.1
崇明島	60,538	14,158	766,685	841,381	10.8
無錫	33,328	7,227	-	40,555	0.5
銅仁	63,102	175,362	895,291	1,133,755	14.4
總計	1,575,480	2,524,324	3,714,440	7,814,244⁽¹⁾⁽²⁾	100.0
應佔總建築面積	972,188	2,146,000	2,976,380	6,094,568	

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895,291平方米規劃建築面積。
- (2) 該土地儲備面積不包含本集團一級土地開發項目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。截至二零二一年十二月三十一日，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，於二零二零年二月底進一步獲得政府的項目批覆。二零二零年五月三十日完成第一更新單元的專項規劃報文。二零二一年三月，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，本集團收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣5,768.9百萬元增加至二零二一年的人民幣9,898.4百萬元，按年上升71.6%。收入增加乃主要由於報告期內確認過往年度已簽約銷售額收入。

報告期內的物業開發收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣5,016.8百萬元攀升至二零二一年的9,185.8百萬元，乃主要由於強大的執行能力及確認北京、佛山及蘇州等主要項目的收入。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本由二零二零年的人民幣4,788.6百萬元增加至二零二一年的人民幣8,651.2百萬元。增長與報告期內確認的收入增幅一致。

毛利

報告期內，本集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣980.3百萬元上升至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,247.2百萬元，乃由於上文所述因素。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由二零二零年的人民幣315.0百萬元減少至二零二一年的人民幣115.7百萬元。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，導致本期間公允價值變動收益下降。

其他收益及虧損淨額

報告期內的其他收益及虧損淨額為人民幣361.8百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度的其他收益及虧損淨額為人民幣65.7百萬元。該增加乃主要由於在二零二一年確認出售萬寧國瑞房地產開發有限公司的收益。

其他收益

其他收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣197.2百萬元下降至報告期內的人民幣154.5百萬元，乃主要由於本年度應收關聯方款項的利息收入減少。

分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣273.5百萬元減少至報告期內的人民幣263.9百萬元。減少乃主要由於本集團持續致力推廣其網上銷售平台，導致分銷及銷售費用下降。

行政開支

行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣467.7百萬元減少至報告期內的人民幣403.6百萬元。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

融資費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣248.0百萬元增加至報告期內的人民幣371.9百萬元。該增加乃主要由於合資格資產較少令利息資本化減少。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣383.1百萬元增長至報告期內的人民幣532.4百萬元，主要是由於除所得稅前溢利上升。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355.4百萬元及人民幣334.6百萬元。

年內溢利

年內溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣133.6百萬元上升至報告期內的人民幣344.5百萬元。該增長乃主要受收入增加及物業開發已確認溢利所帶動。

綜合收益總額

由於上文所述因素，本集團綜合收益總額由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣132.8百萬元上升至報告期內的人民幣328.4百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘由二零二零年十二月三十一日的人民幣1,896.1百萬元減少至約為人民幣935.0百萬元。

借款

於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣20,945.0百萬元，包括銀行、信托及其他借款人民幣18,404.0百萬元及優先票據人民幣2,541.0百萬元。於二零二一年十二月三十一日，本集團的有息負債總額較二零二零年十二月三十一日減少10.9%。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中的物業、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。於二零二一年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣32,814.9百萬元。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣5,753.5百萬元。除本公告所披露者外，本集團於二零二一年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

外匯風險

本集團絕大部份營業活動均於中國進行，大部分交易以人民幣計值。於二零二一年十二月三十一日，本公司的優先票據總面值為3.786億美元。鑒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。

出售事項

於二零二一年九月四日，本集團透過本公司的間接非全資附屬公司海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）與一名獨立第三方海南雙楓置業有限公司（「雙楓」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），內容有關出售本集團非全資附屬公司萬寧國瑞房地產開發有限公司（「萬寧國瑞」）的全部股權（即本集團持有的80%實際股權）及償還海南國瑞向萬寧國瑞提供的股東貸款，總代價為人民幣338,660,000元（「萬寧國瑞出售事項」）。

萬寧國瑞主要從事物業開發，由三、四線項目組成。董事認為，萬寧國瑞出售事項將有利於本集團更好地利用自身優勢和資源，專注於一、二線項目的開發和建設，並降低本集團負債率，以改善流動性及確保本集團的整體穩健發展。

萬寧國瑞出售事項的代價將分四期以現金進行支付：(i) 人民幣172,717,000元將自向雙楓轉讓萬寧國瑞51%股權之日起三個營業日內支付予海南國瑞，連同萬寧國瑞的相關許可證、公章、財務記錄及所有相關文件；(ii) 人民幣67,732,000元將於二零二一年九月二十四日前支付予海南國瑞，支付後海南國瑞須於三個營業日內將萬寧國瑞的40%股權轉讓予雙楓；(iii) 雙楓將於二零二一年九月二十七日前向海南國瑞另行支付人民幣67,732,000元；及(iv) 轉讓海南國瑞91%股權後90天內，將剩餘代價人民幣30,460,000元（將於資產評估程序後調整）支付予海南國瑞及剩餘的9%股權將轉讓予雙楓，前提是雙方完成資產評估程序。

張章筭先生及本公司附屬公司北京國瑞興業房地產控股有限公司須就海南國瑞於股權轉讓協議項下的責任為其提供擔保。雙楓的母公司海南雙大集團有限公司及其最終控制人（即吳殿玲女士及張朝輝先生）須就雙楓於股權轉讓協議項下的責任為其提供擔保。

於二零二一年九月七日，海南國瑞向雙楓轉讓萬寧國瑞的51%股權，連同萬寧國瑞的相關許可證、公章、財務記錄及所有相關文件。同日，萬寧國瑞的董事（亦為法定代表）獲雙楓聘用。董事認為，本集團於同日不再持有萬寧國瑞49%股權的可變回報風險或權利。因此，萬寧國瑞出售事項被視為已於二零二一年九月七日完成。

於二零二一年十二月三十一日及本公告日期，海南國瑞已向雙楓合共轉讓萬寧國瑞的91%股權，而上文載列第(i)至(iii)段的分期付款已經結付。本公司將促使達成股權轉讓協議中有關轉讓剩餘的9%股權的條款及條件，而雙楓將於切實可行的情況下儘快向海南國瑞支付尾款。

有關萬寧國瑞出售事項的進一步詳情於本公司日期為二零二一年十二月十三日之公告及本公司日期為二零二二年三月一日之通函披露。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團有約582名僱員。報告期內，本集團產生僱員成本約人民幣238.2百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

交換要約及贖回部分二零一九年優先票據

於二零二一年一月二十五日，本公司完成了將455,000,000美元的二零一九年發行的優先票據(「二零一九年優先票據」)當中的300,600,000美元交換為323,745,000美元的二零二四年一月二十五日到期的14.25厘新發行優先票據(「二零二一年優先票據」)的要約。在交換要約完成後，餘下本金總額為154,400,000美元的二零一九年優先票據及本金總額為323,745,000美元的二零二一年優先票據仍未償還。

於二零二一年三月一日，尚未接納交換要約的若干二零一九年優先票據持有人已行使彼等的贖回權。因此，本公司贖回了部分二零一九年優先票據，價格為159,591,000美元，相當於本金總額149,500,000美元加上截至贖回日期的應計利息。贖回完成後及於二零二一年十二月三十一日，二零一九年優先票據的剩餘未償還本金額為4,900,000美元。

有關交換要約及贖回部分二零一九年優先票據的進一步詳情於本公司日期為二零二一年一月十二日、二零二一年一月十八日、二零二一年一月二十一日、二零二一年一月二十五日、二零二一年一月二十六日及二零二一年三月一日之公告披露。

報告期後事項

於二零二二年二月二十三日，本公司完成將315,159,000美元的二零二一年優先票據交換為334,790,000美元的二零二四年八月二十三日到期的14.25厘新發行優先票據(「二零二二年優先票據」)的要約。

於交換要約完成後，本金總額8,586,000美元的二零二一年優先票據尚未償還。

有關交換要約的進一步詳情於本公司日期為二零二二年二月十一日、二零二二年二月十七日、二零二二年二月二十一日及二零二二年二月二十八日之公告披露。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二一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」)將於二零二二年六月一日(星期三)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予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席於二零二二年六月一日(星期三)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二二年五月二十八日(星期六)至二零二二年六月一日(星期三)(包括首尾兩天)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二零二二年五月二十七日(星期五)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)辦理登記手續。

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(自二零二二年一月一日起重新編號為D.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，包括審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績。

大華馬施雲會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團初步公告所載有關本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他綜合收益表及相關附註所列數字已經由本集團核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司與本集團本年度經審核的綜合財務報表核對一致。大華馬施雲會計師事務所有限公司就此所進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之核證委聘，因此大華馬施雲會計師事務所有限公司並無對初步公告發表任何保證。

獨立核數師報告摘錄

以下為有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄：

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

有關持續經營的重大不確定性

謹請注意綜合財務報表附註3，當中顯示貴集團於二零二一年十二月三十一日報告的銀行、信託及其他借款流動部分約為人民幣5,084,974,000元，並將於一年內到期。根據綜合財務報表附註3所載的現時狀況，此等狀況顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。就此而言，我們並無修訂我們的意見。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至二零二一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，截至二零二一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。

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

中國北京，二零二二年三月三十一日

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、董雪兒女士、郝振河先生及孫曉東先生；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。