



■國瑞主席張章筭早前推介時表示對公司未來有信心。

■「國瑞城」已成為有市場影響力的品牌。



京城二環內大開發商香港上市



■公司管理層於早前召開的新聞發佈會上（從左至右：董事會秘書鄭瑾、副總裁張瑾、主席張章筭、副總裁葛偉光、副總裁阮文娟）。

戰略覆蓋重點城市

近年來，國瑞依托優質品牌、出色執行能力及豐富行業經驗，成功將業務擴張至其他經濟高速增長的城市，形成以北京和珠江三角洲地區為中心、輻射全國主要經濟增長區域的戰略佈局。公司項目均在重點以及高增長城市，其中2008—2012年項目所在地已售總建築面積複合增長率均高速成長。

截止2014年3月31日，國瑞已在北京中心區域累計完成開發面積約142.2萬平方米，而這些項目均位於距離天安門廣場1公里至3公里範圍內，地理位置絕佳，升值空間巨大。僅以國瑞城住宅為例，已由2005年開盤時均價11500元人民幣/平方米上漲至當前二手房均價60000元/平方米，8年間翻了5倍；國瑞持有的總經營面積11.4萬平方米國瑞城購物中心，是北京二環內第二大購物中心，與新世界並駕齊驅為崇文商圈兩大主力賣場。北京崇文區與東城區合併後，提出王府井商圈南延計劃，國瑞購物中心也因此成了新東城區主力商圈的重要商業綜合體之一，增長前景十分巨大；國瑞還持有經營面積2.6萬平方米富貴園購物商場，其位置距離天安門廣場約3公里。



■國瑞是一家高速成長的住商兼營物業開發商。

另外，國瑞去年還取得毗鄰國瑞城購物中心、距離天安門廣場約1公里的崇文哈德門黃金地塊，規劃建成建築面積14萬平方米的甲級寫字樓。目前該項目已開工，計劃2015年建成並由公司全部自持。哈德門項目建成後，國瑞在北京二環內核心商業區位將總計持有28萬平方米經營性物業。

商業地產獲利穩健

截至2014年3月31日，國瑞位於北京、瀋陽和汕頭的投資性物業約29.7萬平方米，根據世邦魏理仕的評估報告為人民幣64.2億元。其中，位於北京的投資性物業約18萬平方米，而國瑞位於崇文商圈的北京國瑞城整體約11萬多平方米，是二環內第二大的購物商場。2011年至2013年，國瑞的投資性物業產生的租金收入分別為大約人民幣1.84億元、人民幣1.92億元、人民幣2.15億元，年複合增長率達8.1%。

多年來，國瑞擁有核心區域大型多用綜合體項目開發經驗，開發的所有大型多用途綜合體項目均位於所在城市的商業中心。在北京已完成88萬平方米的國瑞城商業地產項目和51平方米的富貴園大型多用綜合體項目，另在廊坊、瀋陽、鄭州、海口等地尚有4個單盤在80萬平方米以上的大盤項目，其中毗鄰北京第二機場的廊坊永清專案建築面積達214萬平方米。



■國瑞是北京二環內第二大物業開發商，圖為北京國瑞城效果圖。



■國瑞置業在瀋陽的項目均位於瀋陽一環與二環之間的商業中心。

手握低價黃金土地

國瑞地產於1999年開始進軍北京房地產市場。公司由一批多年從事地產開發的管理和技術精英組成，對地產項目的策劃、開發、施工、銷售、招商有着豐富經驗。國瑞地產致力於以較為低廉的成本獲得土地資源並追求利益最大化，截止2014年3月31日，國瑞的每平方米土地成本低至約人民幣1,431.2元，即便是在北京這般競爭激烈的市場，國瑞的土地成本依然遠遠低於市場價格。與北京最近可比拍賣地價約為3—4萬元/平方米相比，國瑞在北京的土地儲備平均成本只有8,233元人民幣/平方米。由此可見，國瑞土地儲備成本之低，未來升值潛力之大，堪稱業界典範。

據介紹，國瑞不僅是北京二環內第二大物業開發商，同時也是北京二環內擁有潛在土地儲備來源最大的開發商之一。國瑞受北京市政府委託承擔天壇北

門祈年大街西側路共約14.5萬平方米土地一級開發業務，按照目前已有的規劃條件，該項目規劃建築面積42.7萬平方米。該項目是目前天安門周邊1公里區域內最大的土地開發業務，距離天安門廣場僅800米，未來一旦獲取二級開發土地使用權，市場價值無比巨大。

據介紹，國瑞之所以能夠以較低成本獲得位置優越土地，得益於國瑞近20年的中國房地產行業從業經驗

和專業知識，使國瑞經常可以在土地尚處於開發初期時便認識到其巨大的發展潛力，並以較低價格獲得。另外，國瑞擁有多年一級土地開發經驗，在改善所在社區居住環境和商業環境的理念和投入，頗受當地政府認同和周邊居民歡迎，相對來說也比較容易取得地方政府的土地儲備。再者，國瑞的投資性物業為國瑞帶來的穩定現金流，也是支持國瑞土地收購的重要資金來源之一。



■公司在海口的項目有87%的總建築面積位於海口商業中心，圖為海口海闊天空國瑞城。



■公司位於潮州項目效果圖。



■公司位於佛山商業中心項目效果圖。



■國瑞在西安的項目位於高技術產業開發區。

管理團隊執行力強

國瑞的管理層主要成員在房地產開發、規劃、融資以及企業管理方面擁有豐富的行業經驗和專業知識。董事長張章筭先生在中國房地產行業已有近20年從業經驗，管理團隊的主要成員行業經驗也多在11年以上，且在過往業績期內沒有重大的管理層變化。國瑞的團隊有強大的抗風險能力，面對近年來疲軟的中國房地產市場，依然在2011年至2013年實現收入和利潤年複合增長率97.4%和92.9%。

據介紹，國瑞實施一套兩級管理架構，採用總部和分部的雙層管理體系，不僅能夠靈活地根據當地市場情況採取應對措施，而且確保整體戰略在整個集團有效實施，提高了效率並控制了風險。此外，國瑞已建立了一套精簡的標準化房地產開發流程。國瑞相信，標準化的房地產開發流程能夠讓國瑞實現快速複製產品並滿足各類客戶。

在營銷策劃方面，國瑞更是擁有一支專業的銷售及營銷團隊，並通過激勵機制提高銷售以加速現金回流。同時，國瑞還聘用如中原、思源、聯祥以及合富輝煌等知名代理公司與內部的銷售團隊合作，相互競爭，激勵內部員工的積極性。此外，代理公司的優質客源，也可以在市場上提高國瑞「國瑞」品牌的知名度。在國瑞總部，有一支超過30人的專業設計團隊，他們持有各類相關資質，不僅可以針對客戶的需求做特別的設計，而且能夠有效地通過優化設計來管理成本。

國瑞還與多家知名的設計公司、國內甲級資質的圖紙設計公司、國際知名的園林和內部設計公司共同合作，輔助內部的設計團隊。另外，國瑞採用嚴格的篩選標準為國瑞的項目施工挑選建築承包商，確保施工質量和施工工藝符合產品設計和質量標準。因此，國瑞在業界也獲得了不少獎項，比如「最受消費者關注樓盤」、「最具投資價值樓盤」等獎項，都被國瑞收入囊中。

手握多個一線城市低成本黃金土地，最近三年主營業務的強勁增長，收入分別為人民幣17.53億元、42.76億元和68.35億元，以及年均複合增長率97.4%的輝煌業績，讓國瑞在眾多內房股押後赴港上市情況下，仍然信心百倍並成功敲開了香港資本市場大門。