

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)

主要交易
出售目標公司的全部股權

出售事項

董事會宣佈，於二零二一年九月四日，海南國瑞(本公司的間接非全資附屬公司)與雙楓及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，海南國瑞同意出售及雙楓同意購買目標公司的全部股權。股權轉讓協議項下總代價為人民幣338.66百萬元，包括(i)轉讓目標公司全部股權的人民幣287.64百萬元，及(ii)償還海南國瑞向目標公司提供的股東貸款人民幣51.02百萬元。於出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司之任何股權。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知及盡悉，概無股東於出售事項擁有任何重大權益。因此，概無股東須於本公司就批准出售事項召開的股東大會上放棄投票。於本公告日期，本公司已就出售事項自通和(持有3,409,431,570股股份(相當於書面批准日期已發行股份總數的約76.71%)的控股股東)獲得書面批准。根據上市規則第14.44條，可接納通和的有關書面批准，代替就批准出售事項舉行股東大會。

載有(其中包括)(i)股權轉讓協議的進一步詳情；(ii)目標公司的物業估值報告；及(iii)上市規則項下所需的其他資料的通函將於本公告日期後15個營業日內寄發予股東，以供股東參照。

I. 緒言

董事會宣佈，於二零二一年九月四日，海南國瑞(本公司的間接非全資附屬公司)與雙楓及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，海南國瑞同意出售及雙楓同意購買目標公司的全部股權。於出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司之任何股權。

II. 股權轉讓協議

日期

二零二一年九月四日

訂約方

- a) 海南國瑞(作為賣方)；
- b) 雙楓(作為買方)；及
- c) 目標公司。

標的

目標公司的全部股權

代價

股權轉讓協議項下總代價為人民幣338.66百萬元，包括(i)轉讓目標公司全部股權的人民幣287.64百萬元，及(ii)償還海南國瑞向目標公司提供的股東貸款人民幣51.02百萬元，而有關金額乃由雙方經公平磋商後釐定，當中經計及：

- a) 目標開發權益的定價：人民幣380.26百萬元，乃按總建築面積155,055.90平方米(包含4,254.23平方米低層及150,801.67平方米高層及其他)以及低層單價人民幣3,425元及高層及其他的單價人民幣2,425元計算。單價乃由雙方參照現行市場價格、建設成本、稅項成本及合理利潤率而協定；
- b) 目標公司的應付總金額：人民幣98.50百萬元，包括目標公司的應付賬款及其他未付款項(海南國瑞向目標公司提供的股東貸款人民幣51.02百萬元除外)；及
- c) 目標公司的應收總金額：人民幣56.90百萬元，包括目標公司的應收賬款、未售物業的公平值、預付費用及銀行存款。

代價的計算公式如下：

代價 = (a)段項下的目標開發權益的定價 - (b)段項下的應付金額 + (c)段項下的應收金額

付款

出售事項的代價將分四期以現金進行支付：

- a) 人民幣172.72百萬元須自向雙楓轉讓目標公司51%股權之日起三個營業日內支付予海南國瑞；
- b) 人民幣67.73百萬元須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目標公司的40%股權轉讓予雙楓；
- c) 雙楓須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67.73百萬元；
- d) 轉讓目標公司91%股權後90天內，須將剩餘代價支付予海南國瑞及剩餘的9%股權轉讓予雙楓。

擔保

張章筭先生(本公司主席)及北京國瑞興業房地產控股有限公司(本公司的附屬公司)須就海南國瑞於股權轉讓協議項下的責任為其提供擔保。

海南雙大集團有限公司(雙楓的母公司)及其最終控制人(即吳殿玲及張朝輝)須就雙楓於股權轉讓協議項下的責任為其提供擔保。

III. 有關目標公司的資料

目標公司為在中國註冊成立的有限公司。於股權轉讓協議訂立日期，海南國瑞持有目標公司的全部股權。目標公司的主要業務包括物業開發及營運。

目標公司截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二一年八月三十一日止八個月的財務資料載列如下：

	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣元)	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣元)	截至 二零二一年 八月 三十一日 止八個月 (人民幣元)
稅前溢利	11,612,067.97	6,682,484.31	67,801,226.57
稅後溢利	8,585,685.48	4,990,928.72	43,967,818.19

截至二零二一年八月三十一日，目標公司的總資產為人民幣262.75百萬元，目標公司的總負債為人民幣232.75百萬元。

目標公司自二零零九年成立以來主要從事萬寧國瑞城的房地產開發。萬寧國瑞城為尚在開發的居民社區，位於海南省萬寧市萬城鎮城北新區工業大道南側，總佔地面積為244,339.82平方米。於本公告日期，萬寧國瑞城尚處建設階段。

IV. 出售事項的財務影響及所得款項用途

目標公司截至二零二一年八月三十一日的未經審核淨資產價值約為人民幣30百萬元，基於此估計本公司將從出售事項中獲得收益約人民幣257.64百萬元，即轉讓目標公司全部股權之代價(即人民幣287.64百萬元)與目標公司截至二零二一年八月三十一日的未經審核淨資產價值之差額。由於本公司在出售事項前間接持有目標公司80%股權，因此歸屬於母公司之收益為人民幣206.11百萬元。

本公司將收取的出售事項的所得款項淨額擬用作一般運營資金及用於償還債務。

V. 進行出售事項的理由及裨益

作為一家物業開發商，本集團在中國多個主要城市開展業務，主要從事物業開發。董事認為，出售目標公司(由三、四線項目組成)將有利於本公司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，並降低負債率，以改善流動性及確保本公司的整體穩健發展。

本公司董事認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

VI. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立，及主要於中國從事物業開發及投資。

海南國瑞為在中國註冊成立的有限公司及為本公司的間接非全資附屬公司，由本公司及本公司控股股東張章筭先生的胞妹張幼惜女士分別持有80%及20%權益。海南國瑞主要從事房地產投資。

雙楓為在中國註冊成立的有限公司，其最終控制人為吳殿玲及張朝輝。其主要從事房地產開發及運營、提供房地產諮詢及代理服務，以及物業管理。經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，雙楓及其最終控制人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

VII. 上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知及盡悉，概無股東於出售事項擁有任何重大權益。因此，概無股東須於本公司就批准出售事項召開的股東大會上放棄投票。於本公告日期，本公司已就出售事項自通和(持有3,409,431,570股股份(相當於書面批准日期已發行股份總數的約76.71%)的控股股東)獲得書面批准。根據上市規則第14.44條，可接納通和的有關書面批准，代替就批准出售事項舉行股東大會。

載有(其中包括)(i)股權轉讓協議的進一步詳情；(ii)目標公司的物業估值報告；及(iii)上市規則項下所需的其他資料的通函將於本公告日期後15個營業日內寄發予股東，以供股東參照。

VIII. 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「通和」	指	通和置業有限公司，由張章筭先生擁有全部權益的公司及為本公司的控股股東
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	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)」的名稱註冊成立的獲豁免有限責任公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	海南國瑞根據股權轉讓協議向雙楓轉讓目標公司的全部股權
「股權轉讓協議」	指	由海南國瑞、雙楓及目標公司於二零二一年九月四日訂立的協議，內容有關轉讓目標公司的全部股權

「本集團」	指	本公司及本公司附屬公司
「海南國瑞」	指	海南國瑞房地產開發有限公司，在中國註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「雙楓」	指	海南雙楓置業有限公司，在中國註冊成立的有限公司及為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「附屬公司」	指	具有香港上市規則所界定之涵義
「目標公司」	指	萬寧國瑞房地產開發有限公司，在中國註冊成立的有限公司及於股權轉讓協議訂立日期其全部股權由海南國瑞持有
「%」	指	百分比

承董事會命
 國瑞置業有限公司
 主席
 張章筭

中國，二零二一年十二月十三日

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。