

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分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。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。本公告並不構成亦並非在美國境內要約或招攬購買或認購證券的一部份。證券並無亦將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）或向美國任何州或其他司法權區的任何證券監管機構登記。證券乃根據證券法S規例在美國境外提呈發售及出售及在未根據證券法登記或獲豁免有關登記的情況下，不得在美國境內提呈發售或出售。證券將不會於美國或提呈發售受限制或禁止的任何其他司法權區進行公開發售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出，該招股章程可自本公司索取，並將載有關於本公司及其管理層的詳細資料以及財務報表。本公司並無計劃在美國境內登記發售的任何部份。



**GLORY 国瑞**  
**GUORUI PROPERTIES LIMITED**  
**国瑞置业有限公司**

（於開曼群島以「Glory Land Company Limited（国瑞置业有限公司）」  
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）

**有關於二零二四年到期的14.25厘優先票據（股份代號：40558）  
（ISIN：XS2280222410／通用代碼：228022241）  
的交換要約及同意徵求**

於二零二二年二月十一日，本公司開始就未償付現有票據的最低接納金額提出交換要約，以及就規管現有票據的契約的建議修訂向合資格持有人徵求同意。本公司現邀請所有合資格持有人將現有票據交換為新票據，其經延長期限及更新條款詳載於交換要約及同意徵求備忘錄中。交換要約及同意徵求乃根據交換要約及同意徵求備忘錄所載的條款並在其條件規限下進行。

本公司已委託海通國際擔任有關交換要約及同意徵求的交易經理。本公司亦已委託D.F. King作為資料、列表及交換代理。有關交換要約及同意徵求之條款及條件的詳情，合資格持有人應參閱交換要約及同意徵求備忘錄。

新票據並無且將不會根據證券法或任何州證券法登記，而除非已就此登記，否則不可在美國境內提呈發售或出售，且僅可根據證券法S規例在美國境外的離岸交易中提呈發售及出售。因此，新票據僅在美國境外依據S條例以離岸交易進行發售及出售。新票據將不會發售予香港公眾人士。

本公司將申請新票據於新交所上市及掛牌。新交所對本公告所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的準確性概不承擔任何責任。新票據原則上獲准在新交所上市及掛牌不可被視為新票據、本公司、任何附屬公司擔保人、任何合營附屬公司擔保人或任何個人擔保人之價值指標。

股東、現有票據合資格持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同意徵求須待交換要約及同意徵求備忘錄所載及本公告概述有關交換要約及同意徵求之先決條件獲達成或豁免後，方告完成。概不保證交換要約及同意徵求將會完成。本公司保留修改、撤銷或終止交換要約及同意徵求之權利（不論是否附有條件）。本公司保留權利全權酌情修訂、修改或豁免最低接納金額，惟須達成必要同意的有關條件。本公司亦可不時延長交換要約及同意徵求，直至條件獲達成或豁免。儘管本公司目前無此等計劃或安排，本公司保留權利隨時修訂、修改或豁免交換要約及同意徵求的條款及條件，惟須受適用法律規限。

由於交換要約及同意徵求可能會也可能不會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司證券或現有票據時務請審慎行事。

重要提示 – 交換要約及同意徵求僅適用於屬非美國籍人士（定義見S規例）及身處美國境外之投資者，而美國籍人士（定義見S規例）、代表美國籍人士或為其利益行事之人士及身處美國境內之人士不獲准在交換要約及同意徵求中提交現有票據。

## 交換要約及同意徵求

### 緒言

根據交換要約及同意徵求備忘錄所載的條款及條件及誠如下文「交換要約及同意徵求之條款概要」一節所概述，本公司現正要約交換合資格持有人所持有的未償付現有票據的最低接納金額，並徵求合資格持有人同意對現有票據契約的建議修訂及本公司、附屬公司擔保人及現有票據受託人簽立補充契約以使建議修訂生效，以換取交換及同意代價。

除非經本公司全權決定延長或提早終止交換要約及同意徵求，否則交換要約及同意徵求將於二零二二年二月十七日（倫敦時間）下午四時正屆滿。

交換要約及同意徵求受交換要約及同意徵求備忘錄所載之若干條件所規限，其中包括(1)有效提交本金總額不少於最低接納金額的現有票據；(2)收到非本公司或其任何聯屬人士所擁有未償付現有票據的必要同意；及(3)本公司明確確認進行交換要約及同意徵求符合其最佳利益。

儘管本公告有任何相反規定，但在適用法律規限下，倘任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免，本公司可延期、撤回或終止交換要約及同意徵求，並修訂、修改或豁免交換要約及同意徵求之任何條款及條件。**本公司保留權利全權酌情修訂、修改或豁免最低接納金額，惟須達成必要同意的有關條件。**本公司亦可不時延長交換要約及同意徵求，直至條件獲達成或豁免。儘管本公司目前無此等計劃或安排，本公司保留權利隨時修訂、修改或豁免交換要約及同意徵求的條款及條件，惟須受適用法律規限。

交換要約及同意徵求並非在美國境內提出，交換要約及同意徵求備忘錄亦不會在美國派發或向任何美國籍人士（定義見S規例）或以其名義或為其利益進行。交換要約及同意徵求備忘錄並非在美國或向任何美國籍人士（定義見S規例）或以其名義或為其利益或在要約出售該等證券（包括新票據及其任何擔保）屬非法的任何其他司法權區作出之證券出售要約。倘未經辦理登記或未獲豁免辦理有關登記，證券不得在美國提呈發售、出售或交付。新票據概無亦將不會根據美國證券法或美國任何州或其他司法權區之證券法登記，亦不得直接或間接在美國境內或向任何美國籍人士或以其名義或為其利益提呈發售、出售或交付。

## 交換要約及同意徵求之條款概要

根據交換要約及同意徵求備忘錄所載之條款並在其條件規限下，本公司現正要約交換合資格持有人所持有的至少未償付現有票據的最低接納金額，並徵求合資格持有人同意對現有票據契約的建議修訂及本公司、附屬公司擔保人及現有票據受託人簽立補充契約以使建議修訂生效，以換取交換及同意代價。

於現有票據合資格持有人有效地接納及交換交換要約及同意徵求後，自結算日（包括該日）起，將豁免任何及所有有關現有票據之權利（收取交換及同意代價相關部分之權利除外），以及將解除及撤銷該等持有人於現時或將來可能因該等現有票據（包括其任何及所有應計但未支付之利息）而對本公司提出或與之相關之任何及所有申索。

一經於交換要約中有效交回現有票據的任何部分，合資格持有人將就其持有現有票據的相關部分被視為已對同意徵求予以同意。合資格持有人不得在未同意對現有票據契約的建議修訂的情況下參與交換要約。所有交付及獲接納的同意將被視為對建議修訂整體的同意。

此外，各合資格持有人將通過僅提交單獨的同意指示而就其持有現有票據選擇參與同意徵求（不論其是否參與交換要約）。為免生疑，僅提交同意指示而不參與交換要約的合資格持有人將不獲提供同意費。

在收到必要同意後，建議修訂將對所有現有票據持有人具有約束力。建議修訂將於本公司已收取必要同意時獲批准。

建議修訂將於簽立現有票據契約的補充契約後生效，並將與交換要約完成同步施行。倘建議修訂獲接受並生效，未根據交換要約交回及獲接納的現有票據將須受建議修訂規限。

新票據將由抵押品擔保，且將由個人擔保人提供擔保。有關現有票據與新票據之間的重大差異概要，合資格持有人應參閱交換要約及同意徵求備忘錄。

根據交換要約及同意徵求獲接納之現有票據將於結算日交換，並將於其後被註銷。截至交換要約及同意徵求備忘錄日期，現有票據的本金總額323,745,000美元尚未償付。截至同日，就釐定同意徵求項下的未償付本金額而言，本公司聯屬人士直接或間接持有的現有票據本金總額為91,951,800美元。

本公司無法保證，交換要約及同意徵求將不會根據交換要約及同意徵求備忘錄所述條款進行，或根本無法進行。

## 交換及同意代價

就於交換及同意屆滿期限前有效地提交且獲接納作交換及同意徵求之未償付現有票據每1,000美元之本金額而言，現有票據之合資格持有人將收取下列代價（「交換及同意代價」）：

- (A) 現金金額20.00美元；
- (B) 有效提呈及獲接納交換的現有票據自二零二二年一月二十五日至結算日止（不包括結算日）的應計未付利息，將以新票據的形式作為資本化利息（將向下湊整至最接近1,000.00美元）而非現金支付；
- (C) 新票據之本金總額1,051.25美元；及
- (D) 替代任何尚未發行新票據的零碎金額的現金（湊整至最接近0.01美元，其中0.005美元向上湊整）。

## 新票據之利率及期限

新票據之利率為14.25%。新票據將於結算日的兩週年半到期。

## 簡要時間表

下文概述交換要約及同意徵求之預計時間表。務請注意，交換要約及同意徵求之屆滿、新票據結算以及下文所列之其他事件可能較下文所示時間提前或推遲。

本概要全部內容可能因本公司全權酌情作出之任何延期及因其行使權利於屆滿前隨時終止交換要約及同意徵求而變更。除另有指明者外，下文提述之所有時間均指倫敦時間。

日期	事件
二零二二年二月十一日 ..	<p>交換要約及同意徵求開始，本公司經香港聯交所及新交所和交換及同意網站以及透過Euroclear或Clearstream公佈(如適用)。</p> <p>向現有票據之合資格持有人(即身處美國境外之非美國籍人士)提供交換要約及同意徵求備忘錄。</p>
二零二二年二月十七日 (倫敦時間 下午四時正).....	<p>交換及同意屆滿期限。此為有效提交現有票據之現有票據合資格持有人(及因此被視為根據同意徵求提供同意)有權收取相關交換及同意代價之截止日期及時間，由於此為現有票據合資格持有人參與交換要約及同意徵求之截止日期及時間。</p> <p>此亦為合資格持有人通過僅提交同意指示而就其持有現有票據參與同意徵求(不論其是否參與交換要約)之截止日期及時間。</p>
二零二二年二月十八日， 或於交換及同意屆滿 期限後在切實 可行情況下盡快.....	<p>本公司公佈於交換及同意屆滿期限之前所收取及接納之提交交換金額(及因此，所收到的同意金額)(不論是否已收到必要同意)，以及將向合資格持有人發行以交換已有效提交、接納及交換之現有票據之新票據之最終本金總額。</p>
二零二二年二月二十二日 或前後.....	<p>在達成「交換要約及同意徵求－交換要約及同意徵求之條件」所載條件的前提下，簽立補充契約、結付新票據及向已有效提交現有票據並獲接納交換的合資格持有人交付交換及同意代價。</p>
二零二二年二月二十二日 或前後.....	<p>本公司宣佈已達成所有先決條件，且已完成交換要約及同意徵求。</p>
二零二二年二月二十三日 或前後.....	<p>新票據於新交所上市。</p>

## 提交現有票據之程序

**重要提示** – 交換要約及同意徵求僅適用於屬非美國籍人士(定義見S規例)及身處美國境外之投資者，而美國籍人士(定義見S規例)、代表美國籍人士或為其利益行事之人士及身處美國境內之人士不獲准在交換要約及同意徵求中提交現有票據。

合資格持有人必須根據交換要約及同意徵求備忘錄所載之程序，於交換及同意屆滿期限前有效提交其現有票據以根據交換要約及同意徵求進行交換，方可參與交換要約及同意徵求。

現有票據相關指示僅可按最低本金額200,000美元(或按1,000美元之完整倍數遞增)提交。向任何合資格持有人發行新票據之本金總額將為最低本金額200,000美元(或按1,000美元之完整倍數遞增)；惟倘某合資格持有人選擇只將其部份現有票據交換為新票據，則所保留之現有票據之本金額最低必須為本金額200,000美元。

合資格持有人負責確保彼等之指示將可使其有權收取之新票據至少等於最低本金額200,000美元。會導致新票據本金額低於200,000美元之指示將被拒絕受理。

與交換要約及同意徵求有關之指示不可撤回，惟根據適用法律之規定撤回者則另當別論。任何代表實益持有人發出指示的合資格持有人須就其各實益持有人發出單獨指示。

## 交換要約及同意徵求之條件

本公司就實行交換要約及同意徵求之責任須待下列條件達成後，方可作實：

- 本金總額不少於最低接納金額的現有票據之有效提交；
- 收到非本公司或其任何聯屬人士所擁有未償付現有票據的必要同意；
- 自交換要約及同意徵求備忘錄日期起至結算日，市場上並無出現重大不利變動；
- 本公司明確確認，表示接納交換、支付交換及同意代價及進行就此擬進行之交易符合本公司最佳利益；及
- 達成交換要約及同意徵求備忘錄所述之其他條件。

在適用法律規限下，倘本公司於結算日前尚未達成或獲豁免達成任何條件，本公司可終止或撤回交換要約及同意徵求。本公司保留權利全權酌情修訂、修改或豁免最低接納金額，惟須達成必要同意的有關條件。本公司亦可不時延長交換要約及同意徵求，直至條件獲達成或豁免。儘管本公司目前無此等計劃或安排，本公司保留權利隨時修訂、修改或豁免交換要約及同意徵求的條款及條件，惟須受適用法律規限。

## 交換要約及同意徵求所得款項用途

本公司將不會從交換要約及同意徵求收取任何現金所得款項。就交換要約及同意徵求交換的任何現有票據將被註銷。

## 交換要約及同意徵求之目的

本公司擬為現有票據進行再融資並改善其債務結構，使本公司能延長其債務期限、發展更為穩定、加強其資產負債表及改善現金流量管理。

## 上市

本公司將申請新票據於新交所上市及掛牌。新交所對本公告所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的準確性概不承擔任何責任。新票據原則上獲准在新交所上市及掛牌不可被視為新票據、本公司、任何附屬公司擔保人、任何合營附屬公司擔保人或任何個人擔保人之價值指標。

## 進一步詳情

有關交換要約及同意徵求條款及條件之詳細說明，合資格持有人應參閱交換要約及同意徵求備忘錄。

本公司已委任海通國際為交換要約及同意徵求的交易經理。D.F. King已獲委任為資料、列表及交換代理。D.F. King之聯絡資料如下：倫敦：+44 20 7920 9700；香港：+852 3953 7208；電郵地址：guorui@dfkingltd.com。

交換要約及同意徵求備忘錄將透過交換及同意網站<https://sites.dfkingltd.com/guorui>以電子方式派發予合資格持有人。如欲索取交換要約及同意徵求備忘錄額外副本，應按上述聯絡方式向D.F. King提出。

## 一般事項

本公告並非於美國或其他地方提呈購買證券之要約或購買證券之要約邀請，亦非出售證券之要約或出售證券之要約邀請。概無本公司或其任何附屬公司之證券正在或將根據美國證券法或美國任何州之證券法進行登記，且該等證券亦不得於美國提呈發售或出售，惟獲豁免遵守美國證券法及任何適用州或當地證券法之登記規定或在不受該等登記規定所規限之交易中進行者則另當別論。證券目前或日後均不會於美國或任何其他司法權區公開發售。由於根據S規例 閣下屬美國境外之非美國籍人士，故此向 閣下提供本公告。本通訊所載內容於提呈發售或出售證券屬違法之任何司法權區概不構成出售證券之要約或購買證券之要約邀請。

於若干司法權區派發本公告可能受法律所限制。獲得本公告之人士須自行了解並遵守任何有關限制。本公告中之前瞻性陳述（包括（其中包括）與交換要約及同意徵求有關之陳述）是基於現時預期所得。該等陳述並非對未來事件或結果之保證。未來事件及結果涉及風險、不確定性及假設，並難以準確預測。由於受市場及現有票據及／或新票據價格變動、本公司及其附屬公司之業務及財務狀況變動、房地產行業變動及整體資本市場變動等眾多因素影響，實際事件及結果可能與本公告所載描述存在很大差別。

本公司計劃於結算日或前後發行新票據以換取根據交換要約及同意徵求有效提交及接納以進行交換之現有票據。

於若干司法權區派發交換要約及同意徵求備忘錄受法律所限制。獲得交換要約及同意徵求備忘錄之人士須自行了解並遵守任何有關限制。交換要約及同意徵求備忘錄在有關要約或邀請未經授權之任何司法權區，或作出有關要約或邀請之人士並不符合資格如此行事或向任何人士提出要約或邀請即屬違法之任何司法權區，並不構成亦不得用作對任何人士作出購買現有票據、新票據之要約或出售現有票據之邀請。本公司對任何人士違反任何適用於任何司法權區之限制並不承擔任何責任。

概不保證交換要約及同意徵求將告完成，且本公司保留權利，在任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免之情況下，全權酌情決定延長、撤銷或終止交換要約及同意徵求，及修訂、修改或豁免交換要約及同意徵求之任何條款及條件。

股東、現有票據持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同意徵求須待交換要約及同意徵求備忘錄所載及本公告概述有關交換要約及同意徵求之先決條件獲達成或豁免後，方告完成。概不保證交換要約及同意徵求將會完成。本公司保留修改、撤銷或終止交換要約及同意徵求之權利（不論是否附有條件）。

由於交換要約及同意徵求發行可能會也可能不會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或現有票據時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「結算系統」	指	Euroclear及／或Clearstream（兩者或其一）；
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.；
「抵押品」	指	新票據將初步通過以下方式進行擔保：(i)對國瑞（香港）投資有限公司（前稱為國瑞地產（香港）投資有限公司）現時持有或其後收購的廊坊國興房地產開發有限公司的所有股本予以押記（「 <b>股份押記A</b> 」）；及(ii)對通裕控股（香港）有限公司現時持有或其後收購的啟東市國瑞置業有限公司的所有股本予以押記（「 <b>股份押記B</b> 」，連同股份押記A，統稱「 <b>股份押記</b> 」）；
「本公司」	指	國瑞置業有限公司，一家在開曼群島以「Glory Land Company Limited（國瑞置業有限公司）」的名稱註冊成立的有限責任公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務，其已發行股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「交易經理」	指	海通國際；
「董事」	指	本公司董事；
「合資格持有人」	指	身處美國境外並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據之非美國籍人士持有人（定義見S規例），或代身處美國境外之非美國籍人士（定義見S規例）受益人持有賬戶並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據之若干受信人；

「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV；
「交換及同意屆滿期限」	指	二零二二年二月十七日倫敦時間下午四時正（除非經本公司全權決定延長或提早終止）；
「交換及同意代價」	指	現有票據之交換及同意代價，其詳情載於本公告「交換及同意代價」一節；
「交換及同意網站」	指	<a href="https://sites.dfkingltd.com/guorui">https://sites.dfkingltd.com/guorui</a> ，由資料、列表及交換代理為代存交換要約及同意徵求之相關文件而設立之網站；
「交換要約及同意徵求備忘錄」	指	日期為本公告日期，內容有關交換要約及同意徵求之交換要約及同意徵求備忘錄（包括其附錄、附表及附件）；
「交換要約及同意徵求」	指	根據交換要約及同意徵求備忘錄載列的條款及受限於條件，本公司現正要約交換合資格持有人所持有的任何及全部未償付現有票據（「 <b>交換要約</b> 」），並徵求合資格持有人同意對日期為二零二一年一月二十五日的契約（於本公告日期補充或修訂，「 <b>現有票據契約</b> 」）的建議修訂（「 <b>同意徵求</b> 」）及本公司、附屬公司擔保人及現有票據受託人簽立補充契約以使建議修訂生效，以換取交換及同意代價；
「現有票據受託人」	指	花旗國際有限公司，作為現有票據之受託人；
「現有票據」	指	本公司尚未償付之二零二四年到期323,745,000美元之14.25厘優先票據；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「資料、列表及交換代理」	指	D.F. King；

「合營附屬公司擔保」	指	在若干情況及在若干條件的規限下，若干附屬公司可能提供的有限資源擔保或有限資源擔保可能代替附屬公司擔保；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最低接納金額」	指	已收到有效提交的現有票據之最低本金總額（即307,600,000美元的現有票據），而本公司將全權酌情決定是否接納以根據交換要約及同意徵求進行交換；
「新票據」	指	本公司將發行的以美元計值之優先票據，將根據交換要約用於交換獲本公司接納作交換的現有票據；
「個人擔保」	指	本公司控股股東張章筭先生及張章筭先生的配偶阮文娟女士（均為本公司執行董事）（連同張章筭先生，統稱為「個人擔保人」）提供的個人擔保；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「建議修訂」	指	對規管現有票據的契約的若干建議修訂，詳情載於交換要約及同意徵求備忘錄；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「必要同意」	指	就不少於非本公司或其任何聯屬人士所擁有未償付現有票據本金總額80%的合資格持有人同意建議修訂；
「證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）；
「結算日」	指	結算日期，預期將為二零二二年二月二十二日或前後（除非交換要約及同意徵求被延長或提早終止）；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「聯交所」或 「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就新票據將予提供的擔保；

「附屬公司擔保人」	指	按照交換要約及同意徵求備忘錄的規定就新票據提供擔保的本集團若干現有附屬公司；
「補充契約」	指	對現有票據契約的修訂，載於交換要約及同意徵求備忘錄的「附錄B – 補充契約格式」；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
**国瑞置业有限公司**  
 主席  
**張章筭**

中國北京，二零二二年二月十一日

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、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。