
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函的任何方面如有疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有國瑞置業有限公司股份，應立即將本通函送交買主或受讓人或經手買賣的銀行、證券經紀商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。



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

除非文義另有所指，本通函使用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載的涵義。

董事會函件載於本通函第4至第10頁。

二零二二年三月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團的財務資料	11
附錄二 – 物業估值報告	14
附錄三 – 一般資料	23

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「通和」	指	通和置業有限公司，由張主席擁有全部權益的公司及為本公司的控股股東
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「張主席」	指	本公司控股股東、董事會主席及總裁張章筭先生
「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
「控股股東」	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出售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非全資附屬公司

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「最後實際可行日期」	指	二零二二年二月二十五日，即本通函付印前為確定所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計準則」	指	由中國財政部頒佈的中華人民共和國公認會計準則，經不時修訂
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港上市規則所界定之涵義

釋 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
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

張章筭先生(主席)

阮文娟女士

董雪兒女士

郝振河先生

孫曉東先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

羅振邦先生

賴思明先生

陳靜茹女士

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔港灣道25號

海港中心28樓2802室

敬啟者：

主要交易 出售目標公司的全部股權

I. 緒言

謹此提述本公司日期為二零二一年十二月十三日的公告，內容有關出售事項。

本通函旨在向股東提供有關(其中包括)出售事項進一步詳情的資料。

II. 股權轉讓協議

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

董事會函件

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。於最後實際可行日期，海南國瑞已向雙楓轉讓目標公司91%股權。

股權轉讓協議的主要條款如下：

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。

於最後實際可行日期，海南國瑞已向雙楓轉讓目標公司91%股權，而(a)至(c)段內分期付款已結清。本公司將促使達成有關轉讓餘下9%股權的股權轉讓協議之條款及條件，而最終付款將根據(d)段儘快支付。

擔保

張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。於最後實際可行日期，雙楓持有目標公司91%股權，餘下9%股權則由海南國瑞持有。

目標公司的主要業務包括物業開發及營運。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，由六幅地塊(地塊A-F)組成，總佔地面積為244,339.82平方米。於最後實際可行日期，地塊B的建造工程仍在進行中，地塊C、D及F為有待開發的空置土地，而地塊A及E的工程則已於二零一五年竣工。萬寧國瑞城的庫存物業包括地塊A的未售部分及整個地塊B、C、D及F。

有關上述目標公司營運的房地產項目詳情，請參閱本通函附錄二的物業估值報告。根據物業估值報告，於二零二一年八月三十一日，萬寧國瑞城房地產項目的市值為人民幣502百萬元。上述估值與本公司在釐定股權轉讓協議項下總代價時計算的物業開發價值(即人民幣380.26百萬元)的差額，乃由於B地塊的15,383.76平方米總建築面積已預售(代價為人民幣163,576,263元)但尚未移交(因此仍屬目標公司的資產)，因此上述面積的價值計入物業估值報告中萬寧國瑞城的市值，但未有計入該等物業的開發價值。經計及上述估值及目標公司截至二零二一年八月三十一日的總負債(即人民幣232.75百萬元)，本公司相信股權轉讓協議項下的總代價(即人民幣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)屬公平合理。

目標公司根據中國公認會計準則編製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，而目標公司的總負債為人民幣232.75百萬元。

IV. 出售事項的財務影響及所得款項用途

於最後實際可行日期，本公司持有目標公司9%股權，而目標公司的財務業績將不再於本集團的財務業績綜合入賬。

目標公司截至二零二一年八月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣30百萬元，估計本公司將從出售事項中變現收益約人民幣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資產淨值之差額。由於本公司在出售事項前間接持有目標公司80%股權，因此母公司應佔之收益為人民幣206.11百萬元。

本公司已收取及／或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. 有關訂約方的資料

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主席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。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。

由於出售事項為本公司主要交易，本公司未能適時就出售事項詳情申報、公告及寄發通函構成違反相關上市規則。

有關不合規事宜乃由於本公司僱員疏忽及並不理解相關上市規則規定所致。因此，有關不合規事宜實屬無心之失。

本公司認真看待該事件，並將採取以下補救措施以確保適時遵守上市規則：

- (1) 本集團將持續安排其董事及高級管理團隊(包括本公司所有附屬公司的法定代表、董事及高級管理層)就最新上市規則(尤其是有關持續責任及須予公佈交易)參與培訓；
- (2) 本公司將不時及於適當時候尋求法律意見及/或其他專業意見；
- (3) 本公司將檢討及加強其內部控制措施，包括但不限於其合同訂立程序，以確保目前及未來交易將在符合上市規則以及所有相關規章制度項下適用規定的情況下進行；及

董事會函件

- (4) 如本公司就上市規則的詮釋有任何疑問，本公司將諮詢聯交所及向其尋求指引。

VIII. 推薦建議

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。倘召開股東大會批准股權轉讓協議，董事會建議其股東於有關股東大會上投票贊成批准股權轉讓協議的相關決議案。

IX. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭
謹啟

二零二二年三月二日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的財務資料已披露於本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告，而本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的財務資料已披露於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的年報，均已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.glorypty.com刊發。本公司年報及中期報告的快速連結載列如下：

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報：(第284至443頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0423/ltn20190423989_c.pdf

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報：(第267至416頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0514/2020051400672_c.pdf

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報：(第247至376頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901580_c.pdf

本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告：(第93至135頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0916/2021091601255_c.pdf

2. 債項聲明

有息負債

於二零二一年十二月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還有息負債約為人民幣21,040.20百萬元，有關詳情如下：

	人民幣百萬元
優先票據	2,541.05
銀行借款—已擔保	16,009.75
其他借款—已擔保	2,489.40
	<hr/>
總計	<u><u>21,040.20</u></u>

本集團的銀行貸款及其他貸款由本集團若干投資物業、物業、廠房及設備、土地使用權、開發中待售物業、持作銷售物業、受限制銀行存款以及本集團若干附屬公司的股權擔保。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團有以下未償還或然負債，有關詳情如下：

人民幣百萬元

若干物業買家的貸款擔保 5,751.35

附註： 本集團已將若干受限制的銀行存款抵押，以換取銀行向購買本集團已開發物業或開發中物業的客戶授出按揭貸款，並向銀行及其客戶的受益人提供擔保。本集團向銀行提供的有關擔保將於銀行收到客戶提供的相關物業的房屋擁有權證書後解除，作為所授按揭貸款的抵押品。

董事認為，由於違約率較低，且已收到物業銷售合約的大部分代價並確認為合約負債，因此財務擔保合約於初始確認及其後於每個報告期結束時的公允價值並不重要。

根據海南國瑞房地產開發有限公司（「海南國瑞」）與海口新城區開發建設有限公司（「海口新城區」）於二零零九年七月五日訂立的建築合約，海南國瑞將海南國瑞投資開發有限公司的100%股權抵押予海口新城區。

租賃負債

於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團有以下租賃負債，有關詳情如下：

人民幣百萬元

就若干租賃合約確認的租賃負債 0.8

附註： 根據國際財務報告準則第16號，於租賃開始日期，本集團按於當日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃付款作出調整。作為承租人，本集團已按個別租賃基準就租期超過12個月的租賃合約確認租賃負債。

除上文所述者以及除本集團的集團內公司間負債及日常經營業務外，於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借款、已發行及發行在外或同意發行或已授權或創建但尚未發行之借貸股本或債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般商業票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

於最後實際可行日期，董事在作出恰當查詢及計及本集團內部資源及目前可動用借款信貸後認為，本集團將具備足夠營運資金以滿足本通函刊發日期起計未來最少12個月所需。

4. 財務及貿易前景

本集團主要於中國從事物業開發、一級土地建設及開發服務、物業投資及管理。

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，進而保證未來業績的可持續增長。

在錯綜複雜的市場環境下，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。

以下為獨立評估機構北京高力國際房地產評估有限公司就本集團持有的目標公司物業權益於二零二一年八月三十一日的價值評估發出的函件文本、價值摘要及摘要報告，以供載入本通函。

北京高力國際房地產評估有限公司
北京市朝陽區建國路91號
金地廣場A座507室



敬啟者：

有關：對中華人民共和國海南省萬寧市萬城鎮望海大道萬寧國瑞城庫存物業（「該物業」）的價值評估

指示

根據與海南國瑞房地產開發有限公司（「委託方」）協定日期為二零二一年九月十八日的委聘條款，我們按照閣下的指示，評估萬寧國瑞房地產開發有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱為「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）境內的物業權益的市場價值。我們確認，我們已進行相關檢查，作出相關查詢及開展相關調查，並且取得我們認為必需的進一步信息，以便向閣下提供關於上述物業權益於二零二一年八月三十一日（「估值日期」）的市場價值的意見，以作企業報告之用。

評估基礎

我們的評估以市場價值為基礎而提供，其中「市場價值」的定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期的估計價值」。

市場價值可理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本且不抵扣任何相關稅費或潛在稅費情況下估計的資產或負債的價值。

此類估計特別排除因該銷售的任何相關方提供的特殊代價或優惠或者任何具有特殊價值的因素而造成的偏高或偏低的估計價格。

評估標準

這些評估是根據包含國際評估準則理事會(IVSC)《國際評估準則》的皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引中規定的要求進行的。

評估師的資格

這些評估報告由皇家特許測量師學會資深會員賀志蓉(Flora He) (RICS會員編號：1259301) 編製。賀志蓉是高力國際中國區估價服務部門負責人。彼擁有合適資格進行此估值，在中國此規模及性質物業估值方面擁有逾18年經驗。

據估值師及高力國際所知，並無任何金錢方面的權益或衝突可能合理被視為可影響對該物業價值作出公正客觀意見的能力。

評估方法

在評估 貴集團所持有的位於中國境內的物業權益價值的過程中，我們採用市場法(如適用)，其中假設該等物業權益按其現狀銷售，並且參考相關市場中可獲得的可資比較銷售交易。

在評估於估值日期正處於施工中的物業權益時，我們採用市場法，通過參考相關市場中可獲得的可資比較銷售交易，以評估開發項目擬建方案的總開發價值。然後，根據仍未支付的開發成本、仍須花費的開發時間和潛在純利率，對該總開發價值進行調整，從而得出我們對該等物業權益價值的觀點。

資料來源

儘管我們已於切實可行情況下作出獨立查詢，我們很大程度上倚賴 貴公司及法律顧問就於中國的物業權益提供的資料，並已就估值目的接納提供予我們之該等資料屬真實及準確。該等資料包括業權、地盤及樓面面積、法定通知、地役權、年期、合營協議、物業權益鑑別及所有其他相關事項。

我們經 貴公司告知，其並無遺漏任何重大因素或資料或撤回所提供的資料，及認為其已向我們提供充足資料達致知情意見。我們認為，估值所用假設屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向我們所提供對估值而言屬重大之資料的真實性及準確性。

業權文件

我們已獲提供有關物業業權若干業權文件的副本或摘錄，並於必要時作出相關查詢。然而，由於中國土地登記系統的性質，我們尚未查閱文件正本，以核實有關於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等於中國物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們已假設已獲得該等物業全面及適當業權，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已結清。

我們依據 貴公司的法律顧問北京市競天公誠律師事務所提供的關於該等中國境內物業權益所有權的法律意見書。對於我們在該法律顧問的意見範圍內對上述信息作出的任何適當解釋，我們不承擔任何責任。

本函件、估值摘要和摘要報告中披露的所有法律文件均僅供參考。我們對與本函件、估值摘要和摘要報告中規定的物業權益的合法所有權有關的法律事項不承擔任何責任。

假設與注意事項

我們的評估乃根據如下假設進行：業主能夠不借助延期條款合約、售後租回、合資、管理協議或可能影響到物業權益價值的任何類似安排而在公開市場上出售物業權益。

我們的評估中沒有考慮任何所評估的物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦沒有考慮任何在達成銷售時可能產生的費用或稅金。除非另有說明，否則我們假設所有該等物業不存在可能會影響其價值的重大產權負擔、限制及支出。

我們基於以下假設進行本次評估：

- 所提供的有關該等物業的資料均屬真實正確；
- 該等物業沒有受到污染，而且其場地條件令人滿意；
- 已經取得該等物業的充分、適當的所有權，所有應付的土地出讓金或土地使用費均已悉數結清；

- 該等物業的開發、佔有和使用所需的所有必要的批文和證書均已正式獲得，並具有十足效力及作用；
- 該等物業能夠自由地在市場上進行轉讓、抵押、轉租或以其他方式處置；
- 在評估 貴公司所持有的中國境內在建的該等物業時，我們假設上述物業將按照 貴公司提供給我們的最新開發方案進行開發和完工。我們進一步假設，上述開發方案所需的相關政府機關的所有同意、批文和許可均已經或將取得，沒有苛刻的條件或延遲；及
- 我們在評估物業組合時假設不存在由於將物業組合同時在市場上整體出售而導致的任何可能減值。

新冠肺炎(COVID-19)爆發後，世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈其為「全球大流行」，對全球金融市場造成影響。

眾多行業的市場活動均受影響。於估值日期，我們認為我們可減少採用過往市場證據作比較，以達成估值意見。

實際上，當前對新冠肺炎的反應意味著我們面臨著一系列前所未有的情況，而該等情況乃我們作出判斷的依據。

故此，我們的評估乃按《皇家特許測量師學會估值－全球準則》第VPS 3條及第VPGA 10條所載的「重大評估不確定因素」基準呈報。因此，我們的評估較正常情況具有較少不確定性，並須更為審慎。鑒於無法知悉新冠肺炎日後對房地產市場的影響，我們建議閣下經常審查該物業的估值。

本估值報告亦受限於我們附錄內所附的標準注意事項及假設。

現場測量

我們沒有開展現場測量，以驗證有關該物業佔地面積的正確性，而是假設提供給我們的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面都是真實正確的。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值和面積都是近似值。

現場檢查

我們在收到指示後，檢查了該等物業的外部，並在可能的情況下檢查了該等物業的內部。我們沒有開展結構勘測或環境評估，但在檢查的過程中，我們沒有發現任何重大缺陷。然而，我們不能就該等物業是否不存在腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷提出報告。我們沒有對物業的服務設施進行測試，而是在本次評估中假設這些服務設施運轉良好。

務請注意，我們沒有開展相關調查，以確定未來開發項目的場地條件和服務設施的適宜性。我們的估值報告是基於上述方面的狀況令人滿意的假設而編製的。

該等物業的現場檢查是由賀志蓉(Flora He)及Jesphin Lin在二零二一年九月二十六日進行的。

貨幣

除非另有說明，否則本報告中列報的所有金額均以人民幣表示。

特此證明，我們在該等物業或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

我們的價值摘要和評估摘要報告見本函件附件。

此 致

海南國瑞房地產開發有限公司
董事會 台照

代表
北京高力國際房地產評估有限公司
賀志蓉(Flora He)
註冊評估師(RICS)
FRICS MCOMFIN
中國區估價及諮詢部門執行董事
謹啟

二零二一年九月三十日

附註：賀志蓉女士擁有商學碩士(金融及商業信息系統)學位，是皇家特許測量師學會的註冊評估師，擁有超過18年的房地產行業和資產評估行業從業經驗，其評估經驗涵蓋整個中國大陸地區。賀女士還是皇家特許測量師學會的資深會員。

評估摘要

截至二零二一年
八月三十一日
現狀的市場價值

物業	描述及使用期限	入住詳情	現狀的市場價值
萬寧國瑞城庫存物業，位於中國海南省萬寧市萬城鎮望海大道	根據提供的資料，萬寧國瑞城由六幅地塊(A-F地塊)組成，總佔地面積為244,399.82平方米。A地塊及E地塊的工程則已於二零一五年竣工，B地塊的建造工程仍在進行中，而C地塊、D地塊及F地塊為有待開發的空置土地。竣工後，國瑞城將發展為高層住宅、別墅、商舖、地下停車場及其他配套設施。	於檢查日期，A地塊庫存物業已經竣工，B地塊的建造工程仍在進行中，C、D及F地塊為有待開發的空置土地。	人民幣502,000,000元 (人民幣伍億零貳佰萬元)

萬寧國瑞城的庫存物業包括A地塊的未售部分及整個B地塊、C地塊、D地塊及F地塊。根據獲告知的信息，B地塊的計劃總可售建築面積為61,119.06平方米，其中15,383.76平方米已經預售但尚未交付。B地塊的建造工程預計於二零二一年第四季完成。C地塊、D地塊及F地塊總佔地面積為90,952.13平方米。

該物業A地塊及B地塊的詳細建築面積如下表：

組成部分	可售建築面積 (平方米)
A地塊(已竣工)	
零售	822.75
小計	822.75
B地塊(在建工程)	
預售(住宅)	15,383.76
住宅	38,974.90
別墅	5,994.16
零售	766.24
小計	61,119.06
合計	61,941.81

根據提供的國有土地使用證，該物業中住宅用地已授予的國有土地使用權將分別於二零八零年二月二十日和二零八零年五月三十一日到期。

附註：

- i) 根據下列國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予萬寧國瑞房地產開發有限公司，詳細信息如下：

證書編號	到期日	用途	佔地面積 (平方米)
萬國用(2010)第100321號	二零二零年五月三十一日	住宅	52,607.86
萬國用(2010)第100322號	二零二零年五月三十一日	住宅	46,078.35
萬國用(2010)第100318號	二零二零年二月二十日	住宅	8,915.30
萬國用(2010)第100320號	二零二零年五月三十一日	住宅	35,958.48
合計：			143,559.99

- ii) 根據下列房地產所有權證，該物業A地塊的未售零售部分已授予萬寧國瑞房地產開發有限公司，詳細信息如下：

證書編號	到期日	用途	建築面積 (平方米)
瓊(2021)萬寧市不動產權 第0004726號	二零二零年五月三十一日	住宅	154.62
瓊(2021)萬寧市不動產權 第0004725號	二零二零年五月三十一日	住宅	154.62
瓊(2021)萬寧市不動產權 第0004724號	二零二零年五月三十一日	住宅	132.52
瓊(2021)萬寧市不動產權 第0004723號	二零二零年五月三十一日	住宅	132.52
瓊(2021)萬寧市不動產權 第0004722號	二零二零年五月三十一日	住宅	132.52
瓊(2021)萬寧市不動產權 第0004721號	二零二零年五月三十一日	住宅	115.95
合計：			822.75

- iii) 根據下列建設用地規劃許可證，萬寧國瑞房地產開發有限公司已獲得該物業的建設用地規劃許可，詳細信息如下：

證書編號	頒發日期	用途	佔地面積 (平方米)
地字第(2010)149號	二零一零年九月二日	住宅	52,607.86
地字第(2010)150號	二零一零年九月二日	住宅	90,952.23
合計：			143,560.09

- iv) 根據下列建設工程規劃許可證，萬寧國瑞房地產開發有限公司已獲得該物業的建設工程規劃許可，詳細信息如下：

證書編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
建字第(2017)31號	萬寧國瑞城(一期)B地塊	二零一七年 三月二十二日	69,435.35
合計：			<u>69,435.35</u>

- v) 根據下列建築工程施工許可證，萬寧國瑞房地產開發有限公司已獲准開始進行該物業建築工程的施工，詳細信息如下：

證書編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
4690062019011700101	萬寧國瑞城(一期)B地塊	二零一九年 一月十七日	66,205.74
合計：			<u>66,205.74</u>

- vi) 根據下列商品房預售許可證，萬寧國瑞房地產開發有限公司已獲得該物業的商品房預售許可證，詳細信息如下：

證書編號	項目名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
2019萬房預字(24)號	「萬寧國瑞城(一期)B地塊」B-6#、B-7#樓 共2棟，202套	二零一九年 七月二十五日	15,383.63
合計：			<u>15,383.63</u>

- vii) 該物業B地塊在估值日期總開發價值的評估結果約為人民幣526,000,000元。
- viii) 根據獲告知的信息，該物業B地塊的總建築成本約為人民幣311,000,000元。在估值日期，已支出的建築成本約為人民幣100,000,000元，我們的評估中已考慮這部分建築成本。
- ix) 根據獲提供的信息，在估值日期，該物業B地塊中已預售但尚未交付的高層住宅的總建築面積為15,383.76平方米，總銷售金額約為人民幣164,000,000元。根據委託方的指示，我們已在我們的評估中考慮上述因素。

x) 該物業的一般描述和市場資料摘要如下：

位置	該物業位於海南省萬寧市萬城鎮望海大道。
交通	該物業距離萬寧鐵路站約3公里，而且乘坐出租車和公共汽車也非常方便。
周邊地區的性質	主要是住宅區。

xi) 在評估該物業市場價值的過程中，我們參考了其附近類似物業的銷售價格。可比物業都位於同一區，具有類似的條件、規模和使用期限等特徵。我們選擇的可比物業包括每平方米單價為人民幣13,500到15,000元的高層住宅及每平方米單價為人民幣18,500到20,000元的零售單位。在評估的過程中，我們已經考慮了通達性、規模、環境、樓宇設施、房齡／維護等相關調整因素，來確定該物業的單價。

xii) 我們獲提供的有關該物業的所有權、主要批准和許可證的授予情況的文件的複印件如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用證	已提供
房地產所有權證	已提供(部分)
建設用地規劃許可證	已提供(部分)
建設工程規劃許可證	已提供(部分)
建築工程施工許可證	已提供(部分)
商品房預售許可證	已提供(部分)
建設竣工證書	已提供(部分)
營業執照	已提供

xiii) 我們收到了委託方在中國的法律顧問提供的關於該物業的法律意見書，其中包含下列資料：

- 萬寧國瑞房地產開發有限公司有權按符合土地用途和土地使用期限的條件及以下限制，使用、開發、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該物業；
- 在已預售但尚未交付的部分，萬寧國瑞房地產開發有限公司須負責按時及按合同條款將預售部分交付給購買者。萬寧國瑞房地產開發有限公司在未有終止現有預售合同的情況下，不得將預售部分轉售給他人。房地產所有權將在移交後轉移給購買者。
- 萬寧國瑞房地產開發有限公司有權根據就該物業獲得的必要許可和批准開發該物業。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定的內容，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致令本通函中任何聲明任何內容產生誤導。

2. 權益披露

(1) 董事於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券中的權益

於最後實際可行日期，董事於本公司或本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部的第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文，彼等被當作或視作擁有的權益及/或淡倉(如適用))；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的名冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及/或淡倉如下：

(A) 於股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司 權益的概約 百分比 ⁽²⁾
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	3,409,431,570	76.71%
阮文娟	配偶權益	3,409,431,570	76.71%

附註(1)：通和由張主席(為通和的唯一董事)全資擁有。因此，張主席透過通和間接於通和持有的股份中擁有權益。此外，因本公司執行董事阮文娟女士為張主席的配偶，阮文娟女士根據證券及期貨條例亦被視為於通和持有的股份中擁有權益。

附註(2)：該百分比乃基於本公司於二零二二年一月三十一日的已發行股份總數4,444,417,986計算所得。

(B) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%
阮文娟	配偶權益	通和	100%

(C) 於本公司債券中的權益

於二零二四年到期323,745,000美元的14.25%優先票據(「二零二四年優先票據」)：

董事姓名	權益性質	所持本公司債券總額 ⁽¹⁾	佔二零二四年優先票據權益概約百分比 ⁽²⁾
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	10,000,000美元	3.09%
阮文娟	配偶權益	10,000,000美元	3.09%

附註(1)：通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的債券權益。

附註(2)：權益比例乃根據二零二四年優先票據本金總額計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事為於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露予本公司的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

(2) 主要股東於本公司股份、相關股份及債券中的權益

就董事所知，於最後實際可行日期，擁有須根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的本公司股份或相關股份中的權益或淡倉的人士(董事或本公司主要行政人員除外)如下：

主要股東名稱	權益性質	股份數目	佔本公司 權益的概約 百分比
通和 ⁽¹⁾	實益擁有人	3,409,431,570	76.71%

附註(1)：張主席為通和的唯一董事。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就各董事所知，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目編製日期)以來，本集團的財政或經營狀況概無任何重大不利變動。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就各董事所知，本集團成員公司概無牽涉入任何重大訴訟或仲裁且就各董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

5. 專家及同意書

於本通函內提供意見或建議的專業人士的資格如下：

名稱	資格
北京高力國際房地產評估有限公司	獨立物業估值師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問

上述各專業人士已就本通函的刊發提供書面同意書，同意按照本通函所載形式及內容轉載其意見並引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述各專業人士概無於本集團任何成員公司中實益擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司中附帶投票權的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的權利(不論在法律上可強制執行與否)。

上述各專業人士概無自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目編製日期)以來，於本集團任何成員公司所買賣或租賃或建議買賣或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立倘不作出賠償(法定賠償除外)則本集團不可於一年內終止的服務合約。

7. 董事於本集團資產或合約的權益

於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目編製日期)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何權益。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於與本集團業務有重大關係的任何合約或安排(於最後實際可行日期仍然生效)中擁有重大權益。

8. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(除擔任董事外)於直接或間接與本集團業務競爭或可能與本集團業務競爭的業務中擁有權益(倘彼等各自為控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露)。

9. 重大合約

本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立了以下重大合約(並非本集團於日常業務中訂立的合約)：

- (1) 汕頭花園集團有限公司、汕頭市廈滙商業管理有限公司與汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司於二零二零年八月七日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣540,000,000元轉讓於汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司的90%權益；
- (2) 本公司與八家房地產項目公司⁽¹⁾及彼等各自現有股東於二零二零年十一月二十三日訂立的終止協議，以按總代價人民幣17.9億元終止與該八家公司的增資安排；及
- (3) 股權轉讓協議。

*附註(1)：*該八家公司為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、江門映暉灣房地產有限公司及石家莊國廈房地產開發有限公司。

10. 其他資料

- (1) 於最後實際可行日期，鄭瑾女士及鄺燕萍女士為本公司的聯席公司秘書。

鄭瑾女士於二零零九年八月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格。鄭女士於二零零四年七月獲中央財經大學頒發工程管理學士學位，並於二零零七年六月獲頒發金融碩士學位。

鄺燕萍女士獲香港理工大學頒發會計學士學位，並為香港特許秘書公會及特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。

- (2) 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。
- (3) 本公司的香港總部位於香港灣仔港灣道25號海港中心28樓2802室。本公司的中國總部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。
- (4) 開曼群島主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (5) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起計合理期間內(不少於14天)於(i)本公司網站www.glorypty.com；及(ii)聯交所網站www.hkex.com.hk可供查閱：

- (1) 股權轉讓協議；
- (2) 有關目標公司持有物業項目的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (3) 本附錄所述的同意書。