

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。



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)

須予披露及關連交易：
建議終止八家房地產項目公司的增資安排

終止協議

茲提述本公司日期為二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日、二零一九年八月二十七日、二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日之公告以及本公司日期為二零一八年五月十日的通函，內容有關本集團經協定的目標公司增資。增資安排的總代價為人民幣17.9億元，本公司於本公告日期尚未支付。

於二零二零年十一月二十三日，本公司與目標公司及彼等各自現有股東訂立八份終止協議，以終止增資安排。

於完成終止協議後，由於本公司不再持有目標公司任何股權，各家目標公司的財務業績將不再綜合入賬至本集團。

上市規則之涵義

由於張章僑先生持有目標公司逾30%股權，故目標公司為其聯繫人。張章僑先生為張主席的胞弟。因此，根據上市規則第十四A章，所有目標公司均為本公司的關連人士，而終止協議及其項下擬進行的交易均構成本公司的關連交易。

有關終止協議項下交易的最高適用百分比率經合併計算高於5%但低於25%。因此，該等交易為須遵守上市規則第十四A章有關公告及獨立股東批准規定的關連交易，及為須遵守上市規則第十四章有關公告規定的須予披露交易。

股東特別大會及暫停辦理股份過戶登記

股東特別大會將於二零二零年十二月十四日（星期一）上午十時三十分假座中國深圳市南山區萬基產業園綜合樓5樓董事會主席辦公室舉行，以考慮並酌情批准終止協議及其項下擬進行交易。

為釐定有權出席將於二零二零年十二月十四日（星期一）舉行的股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將從二零二零年十二月九日（星期三）至二零二零年十二月十四日（星期一）（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特別大會並於會上投票，所有過戶文件應不遲於二零二零年十二月八日（星期二）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舖）辦理登記。

一份載有(i)終止協議及其項下擬進行交易之更多資料；(ii)獨立董事委員會就終止協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議；(iii)建泉融資就終止協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)股東特別大會通告的通函預計將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日、二零一九年八月二十七日、二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日之公告以及本公司日期為二零一八年五月十日的通函，內容有關本集團經協定的目標公司增資。增資安排的總代價為人民幣1,792.96百萬元，本公司於本公告日期尚未支付。

於二零二零年十一月二十三日，本公司與目標公司及彼等各自現有股東訂立八份終止協議，以終止增資安排。

II. 八家房地產項目公司的增資安排

於二零一七年八月三十一日，花園集團簽署七份協議認購／收購七家目標公司（除石家莊國廈外）各自10%股權。於二零一八年四月二十七日，本公司分別與目標公司及其現有股東簽署七份額外增資協議，以(i)收購花園集團於七家目標公司（除石家莊國廈外）持有的10%股權；(ii)向七家目標公司（除石家莊國廈外）作出進一步增資；及(iii)於目標公司的房地產項目進行合作。

於二零一八年十一月二十三日，國興萬訊簽署增資協議以認購石家莊國廈的51%股權。

下表載列增資安排的概要：

目標公司	於本公告日期 本公司透過 國興萬訊持有 目標公司的股權	本公司應付代價
廣東宏泰國通	35%	人民幣434百萬元
廣東國廈	51%*	人民幣58.14百萬元
天津天富融盛	35%	人民幣215.95百萬元
三亞景恒	35%	人民幣320.95百萬元
邯鄲國夏	35%	人民幣118.65百萬元
重慶國廈	51%	人民幣84.66百萬元
江門映暉灣	51%*	人民幣204.51百萬元
石家莊國廈	51%	人民幣356.10百萬元
		總計：人民幣1,792.96百萬元

* 廣東國廈由國興萬訊直接擁有51%及廣東宏泰國通直接擁有49%。由於本公司持有廣東宏泰國通的35%股權，如本公司先前的會計師報告所載，就會計角度而言，本公司於廣東國廈的總權益為68%。同樣地，如本公司先前的會計師報告所載，就會計角度而言，本公司於江門映暉灣的總權益為52%。除上文所披露者外，本公司於其他目標公司的總權益均透過國興萬訊（本公司的間接全資附屬公司）持有。

在簽署增資安排項下正式協議後，經各目標公司股東批准，各目標公司章程細則及股東名冊於二零一八年已作出更改，以反映下列本公司於目標公司的直接股權、投票權及董事會席位：

目標公司	於目標 公司的 直接股權	於目標 公司的 投票權	於目標 公司的 董事會席位
廣東宏泰國通	35%	67%	本公司透過
廣東國廈	51%	51%	國興萬訊
天津天富融盛	35%	67%	有權委任
三亞景恒	35%	67%	各目標公司
邯鄲國夏	35%	67%	董事會三名
重慶國廈	51%	67%	董事當中的
江門映暉灣	51%	67%	兩名。
石家莊國廈	51%	51%	

於二零一八年完成章程細則修訂及更新股東名冊後，本公司有權如上表所述控制各目標公司。因此，因本公司在投票權及董事會席位方面對目標公司擁有重大控制權，故各目標公司入賬為本公司的非全資附屬公司。本集團自訂立增資安排以來已根據增資協議所約定的以一般及常規的方式通過委任多數董事參與目標公司的營運及發展。

於本公告日期，除廣東宏泰國通外，所有其他七家目標公司已向中國市場監督管理部門辦妥有關增資安排的變更登記手續。雖然廣東宏泰國通向市場監督管理部門變更登記手續未完成，但如上表所述，本公司合法享有對廣東宏泰國通的控制權。

根據增資安排，除對石家莊國廈的增資將由本集團於二零二零年十二月十七日前以現金支付外，對其他七家目標公司的增資將於二零二零年十二月三十一日前由本集團以現金支付。於本公告日期，本集團並未就增資安排支付任何代價。

鑒於下文「VI. 終止協議的理由及裨益」所詳述的商業理由，本公司建議終止增資安排。於二零二零年十一月二十三日，本公司與目標公司及其各自的現有股東訂立八份終止協議。

III. 終止協議

終止協議的主要條款大致相同，概述如下：

日期：

二零二零年十一月二十三日

訂約方：

終止協議	目標公司	代表本公司的 現有股東	其他現有股東	增資協議的 其他訂約方
終止協議I	廣東宏泰國通	國興萬訊	北京國興、 重慶龍廈	本公司及 花園集團
終止協議II	廣東國廈		廣東宏泰國通	
終止協議III	天津天富融盛		天津國興	
終止協議IV	三亞景恒		廣東國廈投資	
終止協議V	邯鄲國夏		石家莊國瑞	
終止協議VI	重慶國廈		重慶龍廈	
終止協議VII	江門映暉灣		鶴山騰悅、 廣東國廈 投資	
終止協議VIII	石家莊國廈		石家莊國瑞	

終止增資安排：

訂約各方已無條件地協定，增資安排將自各份終止協議生效日期起終止，而各訂約方於增資安排項下的全部權利及責任應不再具有約束力。

本公司、花園集團及國興萬訊毋須就增資安排支付任何代價，而彼等不再為目標公司的股東。此外，彼等不再承擔有關目標公司及其他現有股東增資安排的責任。

目標公司及其他現有股東放棄對本公司、花園集團及／或國興萬訊就增資安排採取任何行動的權利。

代價：

本公司、花園集團及國興萬訊均將不會於抵銷增資安排項下本集團應付的總代價後根據終止協議收取任何額外代價。

截至本公告日期，概無目標公司已向本公司、花園集團及／或國興萬訊宣派任何股息。本公司、花園集團及國興萬訊已同意放棄其股息資格，而目標公司的所有過往及未來股息將於終止協議生效後由其當時股東享有。

本集團提名的目標公司董事及高級管理層辭任：

根據增資協議，本集團（透過國興萬訊）有權提名目標公司董事會三名董事中的兩名，目標公司行政總裁及財務總監亦將由國興萬訊提名。

終止協議生效時，國興萬訊提名的董事、監事及高級管理層將於各目標公司辭任。

條件：

終止協議於根據上市規則取得獨立股東批准終止協議及其項下擬進行的交易時生效。

為免生疑，終止協議之間乃互為條件。

IV. 目標公司資料

各目標公司均為在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。

於本公告日期，目標公司主要開發以下房地產項目：

(i) 藏瓏華府

廣東宏泰國通自二零一二年成立以來主要從事藏瓏華府的房地產開發及物業管理。藏瓏華府為一個位於佛山市順德區陳村鎮偉業大道以南的在建綜合項目，包括三幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為202,610.67平方米。根據發展規劃，藏瓏華府將開發成高層住宅樓、公寓、零售及地下停車場。藏瓏華府包括計劃總可售樓面面積為356,553.25平方米的已落成部分及在建工程未售部分及3,493個停車位（3,472個未售）。於本公告日期，除該項目的已落成部分外，其他部分仍在開發中。

(ii) 四季泉城

廣東國廈自二零一七年成立以來主要從事四季泉城的房地產開發及物業管理。四季泉城為一個位於江門恩平市聖堂鎮三山村369省道南側的在建住宅社區，包括兩幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為225,029.64平方米。根據發展規劃，四季泉城將開發成高層住宅樓、聯排住宅、零售及地下停車場，可售樓面面積為206,520.00平方米及1,620個停車位。於本公告日期，該項目仍在開發中。

(iii) 融泰城

天津天富融盛自二零一三年成立以來主要從事融泰城的房地產開發及物業管理。融泰城為一個位於天津市西青區秀川路東側的在建住宅社區，包括一幅不規則地段，佔地總面積為137,816.40平方米。根據發展規劃，融泰城將分三期發展，包括高層住宅樓、花園洋房及地下停車場。融泰城包括可售樓面面積為132,725.80平方米的已落成部分及在建工程未售部分及1,616個停車位。於本公告日期，除該項目的已落成部分外，其他部分仍在開發中。

(iv) 國瑞紅塘灣

三亞景恒自二零一六年成立以來主要從事國瑞紅塘灣的房地產開發及物業管理。國瑞紅塘灣為一個位於三亞市天涯區紅塘灣旅遊度假區的在建住宅社區，包括五幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為96,736.87平方米。根據發展規劃，國瑞紅塘灣將開發成中層住宅樓、公寓、聯排住宅及地下停車場，計劃總樓面面積為106,232.79平方米及停車位76,074.57平方米。於本公告日期，該項目仍在開發中。

(v) 國瑞瑞城

邯鄲國夏自二零一六年成立以來主要從事國瑞瑞城的房地產開發。國瑞瑞城為一個位於邯鄲市邯山區滏河大街以西及陵園路以南的在建大型住宅社區，包括四幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為161,735.80平方米。根據發展規劃，國瑞瑞城將包括高層住宅樓、購物中心、零售裙樓、幼兒園、地下停車場及其他設施，計劃總可售樓面面積為647,828.36平方米及3,659個停車位。於本公告日期，該項目仍在開發中。

(vi) 書香溪墅

重慶國廈自二零一三年成立以來主要從事書香溪墅的房地產開發及物業管理。書香溪墅為一個位於重慶沙坪壩區大學城南二路南側的在建住宅社區，包括三幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為205,947.00平方米。根據發展規劃，書香溪墅將開發成高層住宅樓、花園別墅、聯排住宅及地下停車場。書香溪墅包括計劃總可售樓面面積為102,492.08平方米的已落成部分及在建工程未售部分及2,323個停車位。於本公告日期，除已落成部分外，該項目其他部分仍在開發中。

(vii) 山湖海

江門映暉灣自二零零九年成立以來主要從事山湖海的房地產開發及物業管理。山湖海為一個位於江門鶴山市共和鎮共和大道共和生態公園的在建住宅社區，包括十二幅組成不規則地段的相鄰土地，佔地總面積為407,456.91平方米。根據發展規劃，山湖海將開發成高層住宅樓、聯排住宅及零售，計劃總可售樓面面積為569,339.98平方米及3,191個停車位。於本公告日期，該項目仍在開發中。

(viii) 富貴城

石家莊國廈自二零一一年成立以來主要從事富貴城的房地產開發及物業管理。富貴城為一個位於石家莊橋西區新華路以北及西二環路以西的在建住宅社區，包括佔地總面積為128,299.60平方米的一幅形狀不規則土地，其中62,861.36平方米為劃撥土地。根據發展規劃，富貴城將由高層住宅樓、零售裙樓及地下停車場組成，計劃總可售樓面面積為787,371.41平方米及1,454個停車位。此外，富貴城亦包括總樓面面積482,050.00平方米的一部分回遷房。於本公告日期，該項目仍在開發中。

本公司已委聘獨立專業估值師根據上市規則編製物業估值報告。除了物業估值外，本公司亦委聘估值師對目標公司進行股權估值。截至二零二零年八月三十一日，本集團持有目標公司的總值為人民幣2,332.08百萬元。一份載有物業估值報告及股權估值報告詳情的通函將會儘快刊發。

下表載列目標公司的未經審核財務資料：

人民幣百萬元

目標公司	於 二零二零年 六月三十日 的資產淨值	除稅前溢利(虧損)淨額				除稅後溢利(虧損)淨額		
		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度	
廣東宏泰國通	1,776.10	109.47	57.70	730.42	90.11	49.13	413.86	
廣東國廈	118.19	(5.69)	(6.58)	(1.19)	(4.27)	(4.94)	(0.89)	
天津天富融盛	788.90	204.14	(45.18)	(19.14)	121.10	(33.49)	(14.48)	
三亞景恒	1,052.93	(9.15)	(20.91)	(17.95)	(7.05)	(15.68)	(13.46)	
邯鄲國夏	394.82	20.31	7.77	(7.30)	15.13	5.45	(5.48)	
重慶國廈	374.80	65.79	154.83	55.94	36.71	94.63	39.48	
江門映暉灣	457.34	(11.05)	(11.00)	(12.42)	(4.51)	(8.25)	(9.31)	
石家莊國廈	849.13	(16.05)	(43.95)	(1.89)	(12.13)	(33.32)	(1.47)	

下表呈列目標公司於本公告日期及緊隨終止協議完成後的股權架構：

目標公司	於本公告日期	於終止協議完成後*
廣東宏泰國通	國興萬訊：35%	北京國興及重慶龍廈：100%
	北京國興及重慶龍廈：65%	
廣東國廈	國興萬訊：51%	廣東宏泰國通：100%
	廣東宏泰國通：49%	
天津天富融盛	國興萬訊：35%	天津國興：100%
	天津國興：65%	
三亞景恒	國興萬訊：35%	廣東國廈投資：100%
	廣東國廈投資：65%	
邯鄲國夏	國興萬訊：35%	石家莊國瑞：100%
	石家莊國瑞：65%	

目標公司	於本公告日期	於終止協議完成後*
重慶國廈	國興萬訊：51% 重慶龍廈：49%	重慶龍廈：100%
江門映暉灣	國興萬訊：51% 鶴山騰悅及廣東國廈 投資：49%	鶴山騰悅及廣東國廈 投資：100%
石家莊國廈	國興萬訊：51% 石家莊國瑞：49%	石家莊國瑞：100%

* 於終止協議完成後，張章僑先生將透過上表所列其控制的實體或其指定的任何其他第三方實體持有各目標公司的100%股權。

V. 終止協議的財務影響

於終止協議完成後，由於本公司不再持有目標公司任何股權，各目標公司的財務業績將不再併入本集團財務業績。

經考慮(i)本集團根據增資安排應付的總代價(即人民幣1,792.96百萬元)；與(ii)根據本集團於各目標公司之股權及本公告第IV節的財務資料表所載列目標公司之資產淨值計算所得的本集團於二零二零年六月三十日所持目標公司的資產淨值總額(即人民幣2,346.85百萬元)，本集團預期完成終止協議將錄得虧損約人民幣553.89百萬元。

終止協議完成後，本集團的資產淨值及溢利將由於目標公司終止併表而有所減少。

股東及潛在投資者應注意，上述預計僅供說明。交易相關的實際利潤或虧損或會有別於上文所述者。

VI. 終止協議的理由及裨益

本集團作為一家綜合性的物業開發商，目前主要於北京、深圳、海口、萬寧及廊坊等城市從事物業開發業務。

經審慎考慮後，董事議決終止增資安排，原因如下：

(1) 建議終止增資安排符合本集團業務發展策略。

房地產是中國高度政策導向的行業。本公司一直遵從其整體業務發展策略，即本集團的業務運作需要不斷調整以適應不斷變化的市場環境及行業政策。

誠如「IV.目標公司資料」一節所述，目標公司正在開發的房地產項目主要位於三四線城市。訂立增資安排時，鑒於當時的房地產市場及政策有利於房地產公司在三四線城市發展及營運，而且許多房地產公司專注在該等城市收購土地，本公司亦冀望於該等新城市探索潛在發展並快速提升「國瑞置業」品牌的知名度。因此，本公司訂立增資安排，這與本集團當時的業務發展戰略一致。

然而，COVID-19疫情從二零一九年十二月開始爆發並在二零二零年上半年加劇，為中國及全球經濟帶來新一輪的下行風險。在COVID-19的影響下，對於房地產公司而言，去槓桿化的壓力持續增加，銷量回升緩慢，現金流亦受到阻礙。許多市場參與者於二零二零年上半年錄得溢利減少或甚至是錄得虧損。

與此同時，中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行與重點房地產公司於二零二零年八月底召開會議，討論房地產市場監管的長遠機制。誠如會議所示，中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行將制定重點房地產公司的資金及融資管理規則。儘管有關規則目前僅適用於部分作為試點公司的重點房地產公司，基於規則所示的政策導向，房地產行業已經受到較大影響。因此，本公司認為房地產公司在未來數年維持健康的現金流及充足的資金實屬重要。

在上述背景下，本公司預期COVID-19及潛在金融政策將為其業務營運帶來挑戰及不確定性，並通過以下方式應對該等挑戰及不確定性：

- (i) 本公司已決定暫時保留足夠的資金以應對日後預料之外的資本支出以及中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行實施的不可預測的融資規定；及
- (ii) 與其他行業及房地產行業的市場競爭者相似，由於疫情的影響，本公司今年部分項目的進度比往年有所放緩，因此，本公司更傾向於專注於其現有項目從而跟上進度。

因此，本公司目前的業務發展戰略是保持健康的現金流，擁有足夠的資金並謹慎進行重大投資以確保資本靈活性，從而應對在COVID-19緩和後及未來政策變動可能遇到的潛在挑戰及機遇，而有關挑戰及機遇現時仍無法預測。

同時，本公司履行增資安排時必須於二零二零年底前支付項下的總代價（即約人民幣17.9億元），佔本公司今年資金很大部分。此外，由於COVID-19的爆發及潛在的融資新政策，三四線城市的房地產市場可能承受更大的壓力並面臨更大的不確定性。因此，本公司認為增資安排並不符合本公司目前的業務發展戰略，並決定根據終止協議終止增資安排。

- (2) 目標公司評估價值的增加及終止協議的預計財務影響並不表示終止協議不符合本公司及其股東的整體利益。

誠如二零一八年內容有關增資安排的通函所披露，七家目標公司（石家莊國廈除外）於二零一八年二月二十八日的評估價值為人民幣3,794.00百萬元，而該等公司於二零二零年八月三十一日的評估價值為人民幣4,752.90百萬元。上述評估價值的差異主要歸因於估值師根據適用估值規定於編製二零二零年八月三十一日的評估價值時已計及本集團根據增資安排就該等目標公司應付的代價（即人民幣1,436.86百萬元）。倘將本公司根據增資安排應付的代價貢獻從估值因素中剔除，則七家目標公司（石家莊國廈除外）於二零二零年八月三十一日的評估價值將約為人民幣3,316.04百萬元（即評估價值人民幣4,752.90百萬元減本公司應付代價人民幣1,436.86百萬元），較截至二零一八年二月二十八日減少人民幣477.96百萬元或約12.6%。評估價值的下降主要是由於存貨價值的變化，這主要是由於隨著建設規劃的逐步完善，項目面積發生變化，部分項目的銷售價格由於市場變化與二零一八年相比有所下降。因此，本公司認

為目標公司的實際市值已與增資安排時相比有所下降，並有可能繼續下降，原因是COVID-19的爆發及上述潛在新融資政策的出現，可能令三四線城市的房地產市場面對更大的壓力及更大的不確定性。

誠如「V.終止協議的財務影響」一節所披露，於終止協議完成後，本公司將錄得虧損人民幣553.89百萬元。該財務影響乃根據適用的會計處理方法計算得出，即本集團於二零二零年六月三十日所持目標公司淨資產（即人民幣2,346.85百萬元，其已包括代價貢獻）減本公司應付代價（即人民幣17.9億元）之差額。於財務報表中錄得虧損人民幣553.89百萬元乃主要由於(i)於自目標公司在二零一八年綜合入賬至本集團起計至二零二零年六月三十日止期間，本集團所持目標公司股權應佔累計溢利淨額（除稅後）約人民幣256.63百萬元；(ii)於增資安排時確認的總金額人民幣308.71百萬元（「估值相關溢價」），包括(a)增資安排項下的議價購買收益（即人民幣187.46百萬元）及(b)本集團透過花園集團先前所持目標公司10%股權的公允價值與該等權益的賬面值之間的差額（即人民幣121.25百萬元），其已於本公司二零一八年年度報告第396頁的綜合財務報表附註44內披露。

儘管本集團因終止協議而於其財務報表內錄得一次性虧損人民幣553.89百萬元，從長期發展戰略的角度而言，本集團仍然認為終止協議乃公平合理且符合本公司及其股東整體利益，理由如下：

- (i) 從現金流角度而言，截至本公告日期，本集團尚未根據增資安排向目標公司作出任何出資。然而根據增資安排，本集團須於二零二零年底以前以現金支付總代價（即人民幣17.9億元）。此外，預期即使本公司於二零二零年底以前支付增資安排的巨額代價後，目標公司將仍須為其目前發展及營運注入額外資金。鑒於中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行可能在中國施行的房地產融資政策，如沒有外來資金來源，目標公司股東（尤其本集團作為控股股東）可能須要支援該資金需求。如以上所述，本公司目前計劃為其本身的業務維持足夠的現金資源，而不是對目標公司進行進一步的重大投資。因此，終止增資安排有利於本公司保持健康的現金流。

- (ii) 倘本集團如前段所述支付代價（即人民幣17.9億元）並向目標公司提供進一步資金支援，本公司合理預期融資成本會較高，原因是(a) 誠如本公司的二零二零年中期報告所披露，於二零二零年六月三十日，固定借款年利率介乎4.75%至13.65%；及(b) 中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行可能在中國實施的房地產融資政策。僅就說明目的而言，倘借款年利率為9.2%（為上述範圍的中位數），本公司就撥付代價人民幣17.9億元而每年應付的利息將為人民幣164.68百萬元，其累計金額預期將高於本集團應佔目標公司溢利淨額（除稅後）（即於自目標公司在二零一八年綜合入賬至本集團起計至二零二零年六月三十日止期間為人民幣256.63百萬元）。由於估值相關溢價如上文所述為人民幣308.71百萬元，本公司認為目標公司的實際市值已與增資安排時相比有所下降，並有可能繼續下降。
- (iii) 考慮到目前市況及經濟環境，即使目標公司的項目能按時完成，物業能否按時售出使本集團獲利仍存在不確定性，因為物業銷售放緩，以及COVID-19爆發對中國經濟造成的不利影響仍然非常難以預測，尤其是在三四線城市。
- (iv) 於終止協議完成後，本集團財務報表錄得的虧損人民幣553.89百萬元，僅僅是因為自二零一八年以來根據增資安排獲得對目標公司的控制權而將目標公司合併至本集團，而目標公司將於終止協議完成後不再合併至本集團所適用的會計處理安排。從商業角度看，終止協議項下擬進行的安排本質上並非一項出售。相反，其僅為由於業務發展戰略的改變而終止本集團之前進行的交易，且該交易尚未支付任何代價或額外開支。此外，本集團自訂立增資安排後並無作出任何其他投資。就此而言，在商業實質上（如與目標公司並無合併至本集團財務報表的情況相比）本集團在終止增資安排方面不會承擔任何金錢損失。

(3) 對本公司而言終止增資安排相對於向第三方出售目標公司屬較為切實可行的方法。

對本公司而言終止增資安排相對於向第三方出售目標公司屬較為切實可行的方法。

根據本公司的內部評估以及與張章僑先生（目標公司的另一最終擁有人）進行的多次討論，基於以下理由，雙方最終同意根據終止協議終止增資安排：

- (i) 根據中國公司法，張章僑先生擁有目標公司的優先購買權，即按潛在買家提出的相同條款及條件收購本集團所持目標公司的股權。彼傾向於作為唯一最終實益擁有人經營目標公司。基於下文第(ii)及(iii)段，與張章僑先生按潛在買家提出的相同條款及條件（包括收購價）行使優先購買權相比，終止增資安排對本集團更為有利；
- (ii) 鑒於中國住房和城鄉建設部及中國人民銀行可能實施的資金及融資管理規則以及受COVID-19影響的經濟環境，市場上大多數房地產開發商對購置物業均非常謹慎，而增資安排的總代價（即人民幣17.9億元）金額龐大。因此，很難在短期內物色到對目標公司感興趣的合適買家；
- (iii) 即使能夠物色到有關買家，買家亦會要求額外的時間進行盡職調查、作出業務評估並以有利的商業條款與本公司進行談判。此外，如上文所述，與增資安排時相比，目標公司的實際市值已下降，且有可能會繼續下降。本公司合理預期潛在買家將根據目標公司當前的實際市值提出低於增資安排代價（即人民幣17.9億元）的價格。

考慮到上述因素，本集團訂立終止協議不僅節省本公司時間，而且更切實可行，並對本公司及其股東整體有利。因此，本公司及張章僑先生經公平磋商後就終止增資安排達成共識。

鑒於上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管終止協議並非在本集團日常或正常業務過程中進行，終止協議之條款乃由訂約方經公平磋商後訂立，其項下擬進行之交易按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

VII. 訂約方資料

本集團主要於中國從事物業開發及投資業務。

花園集團及國興萬訊各自為於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產營運業務。

北京國興、重慶龍廈、天津國興、廣東國廈投資、石家莊國瑞及鶴山騰悅各自為於中國成立之有限公司，主要從事房地產開發業務。張章僑先生及張泓女士為所有該等公司的最終實益擁有人。張章僑先生控制該等公司，並為張主席的胞弟和張泓女士的父親。

VIII. 上市規則之涵義

由於張章僑先生持有目標公司逾30%股權，故目標公司為其聯繫人。張章僑先生為張主席的胞弟。因此，根據上市規則第十四A章，所有目標公司均為本公司的關連人士，而終止協議及其項下擬進行的交易均構成本公司的關連交易。

有關終止協議項下交易的最高適用百分比率經合併計算高於5%但低於25%。因此，該等交易為須遵守上市規則第十四A章有關公告及獨立股東批准規定的關連交易，及為須遵守上市規則第十四章有關公告規定的須予披露交易。

張主席、阮文娟女士（張主席的配偶）、張瑾女士（張主席的女兒）及林耀泉先生（張主席的妹夫）已根據上市規則的規定就批准終止協議的相關決議案於董事會會議上回避表決。除上文披露者外，概無其他董事於終止協議中擁有重大權益或須於董事會會議上回避表決。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就終止協議及其項下擬進行之交易作出審議及向獨立股東提供意見。建泉融資已獲本集團委聘擔任獨立財務顧問以就終止協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(i)終止協議及其項下擬進行交易之更多資料；(ii)獨立董事委員會就終止協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議；(iii)建泉融資就終止協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)股東特別大會通告的通函預計將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

IX. 股東特別大會及暫停辦理股份過戶登記

股東特別大會將於二零二零年十二月十四日(星期一)上午十時三十分假座中國深圳市南山區萬基產業園綜合樓5樓董事會主席辦公室舉行，以考慮並酌情批准終止協議及其項下擬進行交易。

為釐定有權出席將於二零二零年十二月十四日(星期一)舉行的股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二零年十二月九日(星期三)至二零二零年十二月十四日(星期一)(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特別大會並於會上投票，所有過戶文件應不遲於二零二零年十二月八日(星期二)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舖)辦理登記。

IX. 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「北京國興」	指	北京國興地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「董事會」	指	本公司董事會
「增資安排」	指	誠如本公司日期為二零一七年八月三十一日、二零一八年四月二十七日、二零一八年十一月二十三日、二零一九年一月二十八日、二零一九年八月二十七日、二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日的公告及本公司日期為二零一八年五月十日的通函（視乎情況而定）所詳述，本集團同意向目標公司增資
「張主席」	指	本公司控股股東、董事會主席及總裁張章筭先生
「重慶國廈」	指	重慶國廈房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「重慶龍廈」	指	重慶龍廈房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「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
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年十二月十四日（星期一）上午十時三十分假座中國深圳市南山區萬基產業園綜合樓5樓董事會主席辦公室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會（視情況而定）
「花園集團」	指	汕頭花園集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司

「本集團」	指	本公司及本公司附屬公司
「廣東國廈」	指	廣東國廈地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「廣東國廈投資」	指	廣東國廈投資控股集團有限公司（前稱汕頭市國廈地產有限公司），一家於中國註冊成立之有限責任公司
「廣東宏泰國通」	指	廣東宏泰國通地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「國興萬訊」	指	北京國興萬訊科貿諮詢有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「邯鄲國夏」	指	邯鄲市國夏房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「鶴山騰悅」	指	鶴山市騰悅房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就終止協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事
「獨立財務顧問」或「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，乃獨立董事委員會及獨立股東有關終止協議及其項下擬進行的交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋需就於股東特別大會上提呈以批准終止協議及其項下擬進行的交易之決議案回避表決的股東
「江門映暉灣」	指	江門映暉灣房地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司

「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
「三亞景恒」	指	三亞景恒置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「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
「石家莊國瑞」	指	石家莊國瑞房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「石家莊國廈」	指	石家莊國廈房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「目標公司」	指	廣東宏泰國通、廣東國廈、天津天富融盛、三亞景恒、邯鄲國廈、重慶國廈、江門映暉灣及石家莊國廈，而一家目標公司則指其中任何一家
「終止協議I」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、廣東宏泰國通、北京國興及重慶龍廈就終止廣東宏泰國通的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議II」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、廣東國廈及廣東宏泰國通就終止廣東國廈的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議III」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、天津天富融盛及天津國興就終止天津天富融盛的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議

「終止協議IV」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、三亞景恒及廣東國廈投資就終止三亞景恒的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議V」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、邯鄲國夏及石家莊國瑞就終止邯鄲國夏的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議VI」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、重慶國廈及重慶龍廈就終止重慶國廈的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議VII」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、江門映暉灣、鶴山騰悅及廣東國廈投資就終止江門映暉灣的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議VIII」	指	本公司、花園集團、國興萬訊、石家莊國廈及石家莊國瑞就終止石家莊國廈的增資安排所訂立日期為二零二零年十一月二十三日的協議
「終止協議」	指	終止協議I、終止協議II、終止協議III、終止協議IV、終止協議V、終止協議VI、終止協議VII及終止協議VIII，而一份終止協議則指其中任何一份
「天津國興」	指	天津國興地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「天津天富融盛」	指	天津天富融盛房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「%」	指	百分比

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

中國，二零二零年十一月二十三日

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、張瑾女士、林耀泉先生、董雪兒女士、李斌先生；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。