

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)

須予披露的交易
認購目標公司股份

於2017年11月20日，State Wealth (本公司全資附屬公司)與潮團投資簽署了合作協議，據此(其中包括)，State Wealth將以港幣716,847,920元認購目標公司611,111,111股股份。於本公告日，目標公司為潮團投資全資附屬公司，認購完成後，State Wealth及潮團投資將分別持有目標公司55%及45%的股份，目標公司及項目公司將成為本公司的附屬公司。

由於合作協議項下認購的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但少於25%，故合作協議項下認購構成本公司的一項須予披露的交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但可豁免股東批准的規定。

I. 緒言

董事會欣然宣佈，於2017年11月20日，State Wealth (本公司全資附屬公司)與潮團投資簽署了合作協議，據此(其中包括)，State Wealth將以港幣716,847,920元認購

目標公司611,111,111股股份。於本公告日，目標公司為潮團投資全資附屬公司，認購完成後，State Wealth及潮團投資將分別持有目標公司55%及45%的股份，目標公司及項目公司將成為本公司的附屬公司。

II. 合作協議

日期

2017年11月20日

訂約方

原股東方：潮團投資

認購方： State Wealth

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，潮團投資、目標公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的事宜

State Wealth將以港幣716,847,920元認購目標公司611,111,111股股份。

於本公告日，目標公司的股本總額為港幣500,000,000元，由潮團投資持有其100%權益；認購完成後，目標公司的股本總額將增加至港幣1,111,111,111元，State Wealth及潮團投資將分別持有目標公司55%及45%的權益，目標公司及項目公司將成為本公司的附屬公司。

代價釐定基準

以上認購之代價乃由訂約方經過公平磋商後釐定，當中經參考(i)於二零一七年十月三十一日目標公司的賬面資產值；(ii)項目公司及其開發項目的發展前景；

及(iii)項目公司開發項目所在區域土地的市場定價。因此，董事認為認購的代價屬公平合理。

代價支付

合作協議生效後5個工作日內，訂約方應配合辦理State Wealth認購目標公司新發行611,111,111股股份的法律手續。State Wealth應在認購的法律手續完成，其成為目標公司股東後，向目標公司先行交付認購代價港幣105,736,809元。後續潮團投資及State Wealth應按其各自持股比例根據目標公司及項目公司的需要分期交付各自股本金(即State Wealth後續交付的總額為港幣611,111,111元)。

目標公司及項目公司治理

認購完成後，目標公司董事局將由7名成員組成，其中，State Wealth委派4名董事，潮團投資委派3名董事；項目公司董事會將由7名成員組成，其中，State Wealth委派4名董事，潮團投資委派3名董事。項目公司監事會由3名成員組成，由State Wealth委派1名監事，潮團投資委派2名監事。

III. 簽署合作協議的原因及裨益

本集團為一家綜合性的物業開發商，目前主要於北京，廊坊，上海，深圳，海口等城市從事物業開發業務。本次認購有利於以新項目補充本集團的可售項目，進入新市場擴張城市佈局，進而擴張本集團主營業務的規模。考慮到項目公司旗下的「創新國際商貿中心項目」地理位置優越，並已進行了前期的積累和開發，項目發展前景良好，本次交易對本公司而言屬一個合適的投資機會。

經考慮上述因素，本公司董事(包括獨立非執行董事)相信，合作協議之條款乃由訂約方經公平協商後訂立，其項下交易按一般商業條款進行，交易條款公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

IV. 目標公司之資料

目標公司為一間在香港成立的有限公司，主要業務為投資控股。項目公司為一間在中國成立的有限責任公司，註冊資本5000萬美元，為目標公司的全資子公司，主要業務為企業管理、物業管理。

項目公司投資建設的項目主要為位於中國湖北省鄂州市的「創新國際商貿中心項目」。截至本公告日期，項目公司已簽定合同受讓該項目相關的500畝國有建設用地使用權。

目標公司之相關綜合財務數據如下表所示：

	資產賬面價值	除稅前淨利潤		除稅後淨利潤	
		截至	截至	截至	截至
		2017年	2015年	2016年	2015年
	截至	2016年	2015年	2016年	2015年
	10月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
		止年度	止年度	止年度	止年度
	人民幣				
目標公司	108,768,391元	人民幣-529元	人民幣-220元	人民幣-529元	人民幣-220元

以上目標公司財務數據乃根據中國會計準則所編製，且未經審計。

V. 協議各方之資料

潮團投資為於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股業務。

本公司主要在中國從事物業開發及投資業務。State Wealth為於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為本公司之直接全資附屬公司，主要從事中間控股業務。

VI. 上市規則的含義

由於合作協議項下認購的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但少於25%，故合作協議項下認購構成本公司的一項須予披露的交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但可豁免股東批准的規定。

VII. 釋義

於本公告內，下列詞匯具有以下含義：

「董事會」	指	本公司董事會
「潮團投資」	指	潮團國際投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，於公告日期持有目標公司100%股權
「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公司，並以「Guorui Properties Limited」在香港經營業務
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「合作協議」	指	於2017年11月20日State Wealth就(其中包括)其認購目標公司股份與潮團投資簽訂的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及本公司之附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	香港之法定貨幣港元
「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、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「項目公司」	指	潮團國際商貿有限公司，一家於中國註冊成立的台港澳法人獨資有限責任公司，為目標公司的全資附屬公司
「State Wealth」	指	State Wealth Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為本公司之直接全資附屬公司
「認購」	指	State Wealth根據合作協議認購611,111,111股目標公司股份
「目標公司」	指	潮團國際有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司，截至本公告日期為潮團投資之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
國瑞置業有限公司
主席
張章筭

中國北京，2017年11月20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、葛偉光先生、阮文娟女士及張瑾女士；及獨立非執行董事羅振邦先生、賴思明先生及陳靜茹女士。