

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# GR PROPERTIES LIMITED

國銳地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

## 有關出售目標公司全部已發行股份之 主要交易

### 出售事項

於二零二一年一月八日(倫敦時間及於香港交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售，且買方已同意購買銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股份)。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再綜合入賬至本集團財務報表。

### 上市規則之涵義

由於就上市規則第14.07條就出售事項計算之所有適用百分比率之最高值超過25%但低於75%，根據上市規則，訂立該協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

### 一般事項

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已從股東集團就出售事項取得股東書面批准。

因此，根據上市規則第14.44條，本公司已自股東集團取得股東書面批准，代替舉行本公司股東大會以批准該協議之條款及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情之通函(僅供參考)將寄發予股東。由於預期需要額外時間以編製將載入通函之相關資料，本公司將向聯交所申請將通函寄發時間延後至不遲於二零二一年二月二十六日。

於二零二一年一月八日(倫敦時間及於香港交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售，且買方已同意購買銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股份)。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再綜合入賬至本集團財務報表。

## 該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期：二零二一年一月八日

訂約方：(a) 賣方(本公司之直接全資附屬公司)；及

(b) 買方

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，買方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

## 將予出售之資產

根據該協議，賣方已同意出售，且買方已同意收購銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股份)。

## 代價

根據該協議，出售事項之總代價約為30,960,000英鎊，包括：

- (a) 約11,700,000英鎊，將用於於完成日期償還銀行貸款；
- (b) 約18,960,000英鎊，將用於於完成日期償還本公司貸款；
- (c) 1.00英鎊，將由買方於完成日期支付予賣方；及
- (d) 300,000英鎊減去英國政府下屬英國稅務海關總署(「英國稅務海關總署」)就目標公司因銀行貸款產生的預扣稅責任將予釐定的金額，將由買方於英國稅務海關總署於完成日期後釐定該金額後支付予賣方。

賣方須於完成後第30個營業日屆滿當日或之前編製完成賬目草擬本及資產淨值報表草擬本，並將有關草擬本交付予買方。賬目草擬本將於其首次交付予買方之日後第20個營業日屆滿當日被視為經買方同意，除非買方於有關期間向賣方發出異議通知(「異議通知」)。

訂約方應真誠嘗試解決異議通知(如有)所述之所有事宜，並於賣方接獲異議通知當日後第20個營業日屆滿當日或之前協定完成賬目及資產淨值報表之最終格式。倘無法達成協定，則可委任一名獨立會計師釐定最終資產淨值。

最終資產淨值與估計資產淨值之差額將由賣方(倘最終資產淨值小於估計資產淨值)或買方(倘最終資產淨值大於估計資產淨值)於釐定最終資產淨值後第五個營業日支付。

上述代價乃訂約方按照正常商業條款，經參考目標公司於二零二一年一月八日之資產淨值以及目標物業之價值31,300,000英鎊(由訂約方經參考本集團委聘之獨立專業估值師所評估目標物業於二零一九年十二月三十一日之估值約32,500,000英鎊後協定)後，通過公平磋商釐定。

目標物業於二零一九年十二月三十一日的估值乃由本集團委聘之獨立專業估值師於編製目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目之一般過程中評估。鑒於COVID-19對英國經濟的影響及二零二零年在倫敦與目標物業類似的物業的市場價格下跌，董事認為，出售事項的代價(乃經參考目標物業於二零一九年十二月三十一日的評估價值釐定)屬公平合理，現時正是本集團出售目標公司及變現其投資收益的恰當時機。

基於上文，董事認為，代價屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體最佳利益。

## 完成

完成將於緊隨簽立該協議後或訂約方可能協定之其他時間及地點作實。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再綜合入賬至本集團財務報表。

## 目標公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司。目標公司於英國主要從事物業發展及投資。

於本公佈日期，除持有目標物業外，項目公司並無業務營運。目標物業為位於7-17 Jewry Street, London的Boundary House，其為一座辦公大樓，室內實用建築面積約為45,062平方呎，由一層地下室、地面上七層樓、地庫儲物空間及七個停車位組成。

## 目標公司之財務資料

下表載列目標公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度經審核財務資料(根據國際財務報告準則編製)之概要。

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 英鎊	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 英鎊
收入	1,062,865	1,231,832
除稅前(虧損)/溢利	(17,977)	5,127,350
除稅後(虧損)/溢利	(17,977)	5,127,350

於二零二零年十一月三十日，目標公司之未經審核負債淨額為616,461英鎊。

## 本集團及訂約方之資料

本集團主要於英國、美利堅合眾國及中國從事物業發展及投資、於中國提供物業管理服務及於中國經營及管理休閒及時尚生活體驗中心。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及主要從事投資控股。

買方為一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的有限公司及主要從事酒店業務。買方由Christian Ploberger先生及Rudolph Ploberger先生(均為主要投資酒店業務的個別人士)最終實益擁有。

## 出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

本公司預期，本集團將就出售事項變現估計虧損約476,000英鎊，為(i)出售事項的估計所得款項淨額(已扣除專業費用及其他有關開支)約30,484,000英鎊；及(ii)假設出售事項於二零二一年一月八日發生，目標公司於二零二一年一月八日的資產淨值(不包括銀行貸款及本公司貸款)約30,960,000英鎊之間的差額。

上述財務影響僅作說明用途，而最終將於本集團綜合財務報表中落實的實際收益或虧損取決於(其中包括)目標公司於完成日期的資產淨值及本公司核數師於本集團綜合財務報表落實時進行的審閱。

本公司擬將出售事項的所得款項總額約30,960,000英鎊按以下方式動用：

- (a) 約11,700,000英鎊用於償還銀行貸款；
- (b) 約18,960,000英鎊用於償還本公司貸款；及
- (c) 餘額約300,000英鎊用於償付本集團就出售事項產生的開支。

## 出售事項的理由及裨益

誠如本公司於二零二零年四月二十八日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團於二零一九年十二月三十一日的現金及現金等價物約為246,880,000港元，而本集團的銀行及其他借款合計約為2,340,000,000港元。經考慮出售事項將為本集團提供即時現金流入，董事認為，出售事項對本公司而言屬良機，使本集團可償還銀行貸款及本公司貸款，並將其財務資源重新調配於可提升股東價值的任何合適投資機遇。

此外，如上文「該協議 — 代價」一節所披露，鑒於COVID-19對英國經濟的影響及二零二零年在倫敦與目標物業類似的物業的市場價格下跌，董事認為出售事項的代價（乃經參考目標物業於二零一九年十二月三十一日的評估價值釐定）屬公平合理，現時正是本集團出售目標公司及變現其投資收益的恰當時機。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議的條款乃經訂約方按一般商業條款公平磋商後釐定，屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於就上市規則第14.07條就出售事項計算之所有適用百分比率之最高值超過25%但低於75%，根據上市規則，訂立該協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

## 一般事項

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄贊成票。

根據上市規則第14.44條，本公司已從股東集團就出售事項取得股東書面批准。於本公佈日期，股東集團（一組有密切聯繫的股東）於2,246,160,464股股份（佔本公司已發行股份總數約70.21%）中擁有實益權益。因此，根據上市規則第14.44條，本公司已從股東集團取得股東書面批准，代替舉行本公司股東大會以批准該協議之條款及其項下擬進行之交易。

股東集團由Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司組成，其於本公佈日期分別擁有本公司44.83%及25.37%的股權。Wintime Company Limited為Winluck Global Limited的全資附屬公司，而Winluck Global Limited之全部已發行股本由魏純暹先生實益擁有。港銳國際投資(香港)有限公司由北京國銳房地產開發有限公司及Future Glow Ventures Inc.分別擁有90%及10%權益。Future Glow Ventures Inc.由獨立第三方全資擁有。北京國銳房地產開發有限公司由北京國銳控股有限公司全資擁有，而北京國銳控股有限公司由魏純暹先生及孫仲民先生分別直接擁有約91%及9%權益。因此，魏純暹先生被視為於Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司持有之股份中擁有權益。鑒於上文所述，Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司被視為上市規則第14.45條項下之有密切聯繫的股東。

一份載有(其中包括)該協議及其項下擬進行交易之詳情之通函(僅供參考)將寄發予股東。由於預期需要額外時間以編製將載入通函之相關資料，本公司將向聯交所申請將通函寄發時間延後至不遲於二零二一年二月二十六日。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二一年一月八日之買賣協議
「銀行貸款」	指	目標公司結欠銀行(獨立第三方)約11,700,000英鎊之貸款
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	星期六、星期日或英格蘭及英屬處女群島公眾假期除外的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島



「本公司」	指	國銳地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：108）
「本公司貸款」	指	目標公司結欠本公司約18,960,000英鎊之貸款
「完成」	指	根據該協議條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	賣方根據該協議將予編製之本公司於完成日期之資產負債表
「完成日期」	指	完成落實當日，即該協議日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售銷售股份
「估計資產淨值」	指	本公司於完成時之估計資產淨值，即300,000英鎊
「最終資產淨值」	指	由訂約方或獨立會計師（視情況而定）於資產淨值報表中釐定之本公司於完成時之最終資產淨值
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國之法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「獨立第三方」	指	並非本公司及其附屬公司之關連人士之人士或公司，且連同其／彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方
「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)
「資產淨值報表」	指	由賣方於完成後將予編製之目標公司之資產淨值報表
「訂約方」	指	賣方及買方
「買方」	指	Bow Street Operations Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股份
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東集團」	指	Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「目標公司」	指	GR Properties UK Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標物業」	指	目標公司持有之物業，名稱為Boundary House，位於7-17 Jewry Street, London

「賣方」	指	GR UK Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事局命  
國銳地產有限公司  
主席  
魏純暹

香港，二零二一年一月八日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生、劉淑華女士、黃菲女士及李兵女士；而獨立非執行董事為董煥樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。