

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)

須予披露之交易及關連交易

出售銳華天地投資有限公司

出售事項

董事局欣然宣佈，於二零二一年五月三十一日(於交易時段後)，本公司與買方訂立該協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司的全部已發行股份)。

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併入本集團財務報表。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

於本公佈日期，由於勝運環球的全資附屬公司Wintime Company Limited為1,434,421,537股股份(約佔全部已發行股份的44.83%)的實益擁有人，故勝運環球為本公司的主要股東。此外，於本公佈日期勝運環球由魏先生全資擁有及Silky Apex由孫先生全資擁有。魏先生及孫先生均為執行董事，因此，根據上市規則第14A章，勝運環球及Silky Apex均為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。由於有關出售事項的所有適用百分比率均低於25%及總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(2)條，出售事項獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

董事局欣然宣佈，於二零二一年五月三十一日(於交易時段後)，本公司與買方訂立該協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司的全部已發行股份)。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二一年五月三十一日

訂約方： (a) 本公司(作為賣方)
(b) 勝運環球(作為買方)
(c) Silky Apex(作為買方)

將予出售之股權

根據該協議，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司的全部已發行股份)。

代價

根據該協議，出售事項之總代價為100港元，其中91港元將由勝運環球於該協議日期起計兩(2)日內以現金支付予本公司，及9港元將由Silky Apex於該協議日期起計兩(2)日內以現金支付予本公司。

上述代價乃由本公司及買方按照正常商業條款，經參考(i)目標集團於二零二一年四月三十日之負債淨值約102,057,000港元；及(ii)本集團委聘之獨立專業估值師按資產法所評估目標集團於二零二一年四月三十日之價值為零港元後，通過公平磋商釐定。董事對目標集團的未來前景並不樂觀，並認為出售事項之代價屬公平合理。

先決條件

須待以下條件達成(或豁免)後，方告完成：

- (a) 買方信納於協議日期後由買方顧問及代表對目標公司及其附屬公司之資產、負債、經營及業務進行之盡職審查之結果；
- (b) 本公司已滿足公佈之要求，取得所需批准及(倘適用)股東批准；
- (c) 自協議日期起，概無重大不利變動或已發生可能對目標公司及其附屬公司造成重大不利影響之事件；及
- (d) 本公司已取得與該協議及其項下擬進行之交易有關的所有必需之許可及同意。

完成

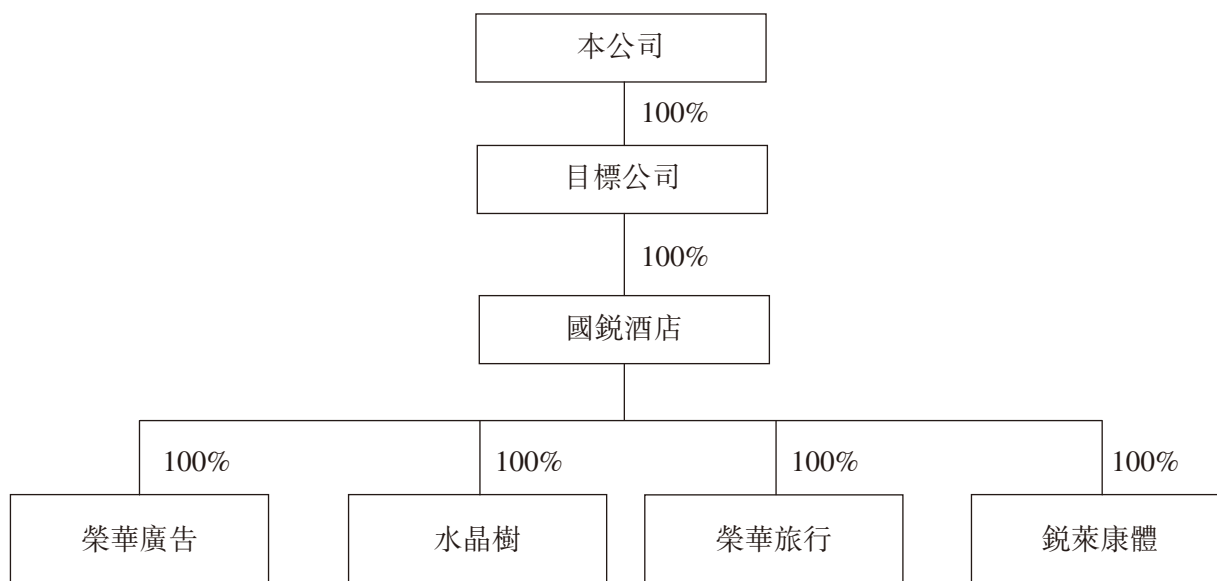
完成將於上述所有先決條件達成後(即二零二一年五月三十一日)作實。

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併入本集團財務報表。

目標集團之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司。目標公司主要從事物業發展、物業管理及物業投資。

於本公佈日期，目標集團之股權架構如下：



國銳酒店為一間於中國成立之有限公司。其主要從事經營及管理休閒及時尚生活體驗中心。

榮華廣告為一間於中國成立之有限公司。其於本公佈日期為目前暫無營業。

水晶樹為一間於中國成立之有限公司。其主要從事於休閒及時尚生活體驗中心提供水療護理服務。

榮華旅行為一間於中國成立之有限公司。其於本公佈日期為目前暫無營業。

銳萊康體為一間於中國成立之有限公司。其主要從事經營及管理健身中心。

目標集團之財務資料

下表載列目標集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合財務資料(根據國際財務報告準則編製)之概要:

	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 港元
收入	70,284,585	25,597,372
除稅前虧損	(34,595,516)	(14,800,532)
除稅後虧損	(34,595,516)	(14,800,532)

於二零二一年四月三十日，目標集團之未經審核負債淨值約102,057,000港元。於二零二一年四月三十日，本集團委聘之獨立專業估值師按資產法所評估目標集團之價值為零港元。

本集團及買方之資料

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。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司及其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號: 108)。本公司為一間投資控股公司。

勝運環球為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及於本公佈日期由魏先生全資擁有。勝運環球主要從事投資控股。

Silky Apex為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及於本公佈日期由孫先生全資擁有。Silky Apex主要從事投資控股。

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收益約101,957,100港元，為(i)出售事項之總代價；(ii)專業費用及出售事項其他有關開支約100,000港元；及(iii)目標集團於二零二一年四月三十日的負債淨值約102,057,000港元之間的差額，假設出售事項於二零二一年五月三十一日作實。

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)目標集團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100港元用於其營運資金。

出售事項的理由及裨益

鑒於目標集團持續錄得虧損及經考慮COVID-19疫情爆發對酒店及旅遊業之不利影響，本集團對目標集團的未來發展前景並不樂觀。因此，董事認為儘快出售目標集團符合本公司及其股東的利益，以減少對該業務的進一步承擔，並重新調整其資源以專注於其物業發展、物業投資及物業管理的核心業務。

基於目標集團於二零二一年四月三十日未經審核綜合財務報表，目標集團的負債淨值約102,057,000港元。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，目標集團分別錄得虧損淨額34,595,516港元及14,800,532港元。

由於於本公佈日期，勝運環球由魏先生全資擁有及Silky Apex由孫先生全資擁有，魏先生及孫先生被認為於該協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此已於批准(其中包括)該協議之董事局決議案中放棄投票。

鑒於上文所述，董事(不包括已於批准該協議之董事局決議案中放棄投票的魏先生及孫先生，但包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款乃經本公司及買方公平磋商後釐定，屬公平合理，且出售事項並不在本集團的日常業務中訂立，而按一般商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

於本公佈日期，由於勝運環球的全資附屬公司Wintime Company Limited為1,434,421,537股股份(約佔全部已發行股份的44.83%)的實益擁有人，故勝運環球為本公司的主要股東。此外，於本公佈日期勝運環球由魏先生全資擁有及Silky Apex由孫先生全資擁有。魏先生及孫先生均為執行董事，因此，根據上市規則第14A章，勝運環球及Silky Apex均為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。由於有關出售事項的所有適用百分比率均低於25%及總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(2)條，出售事項獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

完全豁免持續關連交易

於二零二零年八月二十日，國銳酒店與澳西物業管理簽訂物業管理協議，根據該協議，澳西物業管理將向位於中國北京的國銳酒店提供為期三(3)年(自二零二零年九月一日起至二零二三年八月三十一日)的物業管理服務，年費約人民幣685,200元。

完成後，國銳酒店將成為由魏先生間接持有91%股權的公司，因此，為魏先生的聯繫人。由於物業管理協議將於完成後繼續進行，因此將構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理協議各項百分比率(利潤率除外)每年均低於5%，且預計年度金額低於300萬港元，因此物業管理協議項下之交易屬於上市規則第14A.76(1)(c)條規定之最低限額，並完全豁免上市規則第14A章之申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

倘物業管理協議重續或其條款有變，本公司將遵守上市規則第14A章的相關規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司及買方就出售事項訂立日期為二零二一年五月三十一日之買賣協議
「澳西物業管理」	指	北京澳西物業管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事局」	指	董事局
「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，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)
「完成」	指	出售事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「水晶樹」	指	北京水晶樹商務管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據該協議向買方出售銷售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國銳酒店」	指	北京國銳酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)

「孫先生」	指	孫仲民先生，執行董事
「魏先生」	指	魏純暹先生，執行董事兼董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理協議」	指	國銳酒店與澳西物業管理就澳西物業管理向位於中國北京的國銳酒店提供物業管理服務訂立的日期為二零二零年八月二十日的物業管理協議
「買方」	指	勝運環球及Silky Apex
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「榮華廣告」	指	北京榮華天地廣告有限公司，一間於中國成立之有限公司
「榮華旅行」	指	北京榮華天地國際旅行社有限公司，一間於中國成立之有限公司
「銳萊康體」	指	北京銳萊康體健身有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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	股份之持有人
「Silky Apex」	指	Silky Apex Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及於本公佈日期由孫先生全資擁有
「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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義

「目標公司」	指	銳華天地投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「勝運環球」	指	勝運環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及於本公佈日期由魏先生全資擁有
「%」	指	百分比

承董事局命
國銳地產有限公司
 主席
魏純暹

香港，二零二一年五月三十一日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生、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。