

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，概不對因本公佈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。



## **G-Resources Group Limited**

### **國際資源集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1051)

### **須予披露交易 認購基金的有限合夥人單位**

#### **認購基金的有限合夥人單位**

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月二十一日，認購方(本公司之間接全資附屬公司)與普通合夥人訂立有限合夥協議，據此，(其中包括)認購方同意作為有限合夥人認購基金中的有限合夥人單位，資本承擔額為12百萬加元(相當於約71.16百萬港元)。

#### **上市規則之涵義**

就認購事項而言，由於上市規則第十四章項下之一項適用百分比率高於5%，惟所有適用百分比率均低於25%，認購事項就本公司而言構成一項須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報及公佈規定。

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月二十一日，認購方(本公司之間接全資附屬公司)與普通合夥人訂立有限合夥協議，據此，(其中包括)認購方同意作為有限合夥人認購基金中的有限合夥人單位，資本承擔額為12百萬加元(相當於約71.16百萬港元)。

## 有限合夥協議

有限合夥協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年七月二十一日
- 基金名稱：Garden City (WPG) Limited Partnership
- 訂約方：(i) Garden City (WPG) GP Inc.，作為普通合夥人；  
及  
(ii) 認購方，作為有限合夥人。
- 投資目的：基金將參與該項目及其所有附加與相關事宜。
- 總資本需求：投資收購成本，估計合共為70百萬加元(相當於約415.10百萬港元)，包括65百萬加元(相當於約385.45百萬港元)另加與此相關的所有附加成本及稅款。
- 發行基金的A類單位：普通合夥人將物色及與其它潛在投資者協商，作為有限合夥人投資於基金。基金將向認購方及其它潛在有限合夥人合共發行108個A類單位，每個單位價值0.25百萬加元(相當於約1.48百萬港元)，資本承擔額合計為27百萬加元(相當於約160.11百萬港元)。
- 預期總資本需求與有限合夥人的資本承擔額之間的差額將以銀行貸款的方式撥付。
- 認購方的資本承擔額：認購方須認購48個A類單位，資本承擔額為12百萬加元(相當於約71.16百萬港元)，並將於由普通合夥人根據有限合夥協議的條款及條件釐定的日期作出出資。

## 額外資金

- : 倘普通合夥人確定，基金需要除總資本需求外的額外金額（「額外資金」），普通合夥人可釐定通過以下方式獲得有關額外資金：(i)有限合夥人貸款（「有限合夥人貸款」），(ii)第三方貸款或(iii)有限合夥人的額外出資（「額外出資」），或結合上述一種或多種方式獲得。

有限合夥人可以但並無義務出資額外資金。倘任何有限合夥人作出額外出資，基金將向有關有限合夥人發行B類單位，有關有限合夥人將有權獲得額外出資優先回報。

## 投資回報的分派

- : 倘該物業或其任何部分並未出售，普通合夥人將根據有限合夥協議所述方式向有限合夥人分派有關可分派現金。一般而言，(i)首先，普通合夥人須償還所有有限合夥人貸款及其應計利息；(ii)其次，普通合夥人須支付任何額外出資優先回報；(iii)第三，普通合夥人須按比例向持有A類單位及B類單位的有限合夥人支付不超過彼等各自出資額的款項；及(iv)最後，普通合夥人須按比例向持有A類單位的有限合夥人支付結餘。

倘該物業或其任何部分已出售，出售所得款項淨額須按照上述第(i)、(ii)及(iii)項的順序進行分配，倘上述付款後有任何結餘，該等結餘須按比例向有限合夥人支付80%及向普通合夥人支付20%。

## 基金管理

- : 普通合夥人將擁有獨家授權，可管理、控制、經營及營運該項目及基金的其它業務與事務，並作出與之相關的所有決定。

- 由有限合夥人轉讓 : 有限合夥人不得出售、轉讓、授出與基金單位有關的期權或以其它形式處置其於基金單位的所有或任何部分權利及利益，惟取得普通合夥人的事先書面同意者除外。
- 收購費及管理費 : 在完成對該物業的收購後，基金須向普通合夥人支付相當於該物業購買價1%的收購費。
- 基金須每年向普通合夥人支付年度管理費0.35百萬加元(相當於約2.08百萬港元)，約佔投資收購成本0.5%，另加與收購該項目相關的所有專業費用及其它開支。
- 有限責任 : 各有限合夥人就基金作為有限合夥人的債務、負債及義務所承擔的責任將受限於該有限合夥人向基金作出或同意作出的出資額。
- 完成 : 認購方將根據有限合夥協議的條款出資，預計日期為二零二三年九月十一日或普通合夥人確定的其它日期。
- 基金年期 : 一旦發生以下事件，基金將清算其資產及解散：
- (a) 於財政期結束時根據有限合夥協議處置所有基金資產並分派所得款項淨額；
  - (b) 普通合夥人決定解散及清算基金；及
  - (c) 普通合夥人破產、解散或清盤，或根據有限合夥協議解除普通合夥人職務，除非由另一普通合夥人取代。

## 釐定認購方資本承擔額的基準

認購方之資本承擔額乃由普通合夥人與認購方經公平磋商後釐定，經參考(i)基金的投資目標；(ii)基金的預期年期；(iii)基金的可能投資回報；(iv)認購方的財務狀況及可用資源；及(v)預期可供本集團利用的投資機會。認購方之資本承擔額將由本集團的內部資源撥付，且由認購方向基金以電匯方式支付。

## 認購事項的理由及裨益

本集團從事(其中包括)房地產投資業務。此類物業投資機會使本集團物色到一個能帶來可觀回報且有巨大資本升值潛力的優質高端房地產投資項目。本集團認為該項目為本集團帶來於加拿大投資優質商業物業的機會，預期該物業可透過經營優化帶來穩定收入及長期資本升值。此外，此項投資亦可進一步分散本集團物業投資組合的地域。

董事會認為，有限合夥協議之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關基金的資料

基金乃於二零二三年五月九日根據加拿大安大略省法律成立的有限合夥企業。基金將參與該項目，該項目涉及收購、擁有、經營及租賃以及以其它方式處理該物業，包括但不限於該物業的管理及可能的改善、開發、擴建或重建。

該物業主要為一個零售購物中心，名為Garden City Shopping Centre，位於加拿大曼尼托巴省溫尼伯McPhillips街2305及2315號，建築面積約為371,425平方呎。

經董事作出合理查詢後所深知，基金預期為擁有廣泛投資者基礎的投資基金。

根據基金所提供資料，基金的總資本需求估計約為70百萬加元(相當於約415.10百萬港元)。由於基金為新成立，故並無於本公佈呈列基金的財務資料及過往表現。

根據適用會計準則，本公司將於本公司的財務報表中將基金的有限合夥人單位確認為按公平值計量且其變動計入損益之金融資產。

## 有關認購方及本公司的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，並通過其附屬公司主要從事金融服務業務、自營投資業務及房地產業務。

認購方為一間於加拿大英屬哥倫比亞省註冊成立之有限責任公司，並擁有在加拿大安大略省從業的跨省營業執照，為本公司之間接全資附屬公司，從事投資控股。

## 有關普通合夥人的資料

普通合夥人為一間於加拿大註冊成立的有限責任公司，負責基金的管理及日常營運。普通合夥人由Gu Renting先生(「Gu先生」)全資擁有。Gu先生是一位成功的企業家及房地產投資者，擔任加拿大最大的制服公司之一Unisync Group(多倫多證券交易所：UNI.TO)的主席。其領導能力及戰略視野為Unisync在行業內的地位作出巨大貢獻。同時，Gu先生亦是E. Star International Inc.(該公司是一間大型的本土及進口服裝製造公司)的總裁。其敏銳的觸角已從服裝業延伸至包括教育領域在內的各種投資領域，並擁有多倫多威洛學校的所有權。作為Smart Investment Ltd.的主要擁有人，Gu先生在房地產的深厚專業知識出類拔萃。作為一間活躍的房地產投資及管理公司，該公司有可靠的成功往績並擁有一支在收購、開發、物業管理及租賃方面經驗豐富的專業團隊。彼等致力於為客戶提供卓越的價值和成果，並與其在信任及誠信的基礎上建立長期的合作關係。Gu先生擁有多倫多大學羅特曼商學院的工商管理碩士學位及二十多年的多元化商業經驗，具有卓越的戰略投資見解。彼涉足的多個領域及穩健的投資組合使其成為加拿大商業領域備受尊敬的人物。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於有限合夥協議日期，普通合夥人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 上市規則之涵義

就認購事項而言，由於上市規則第十四章項下之一項適用百分比率高於5%，惟所有適用百分比率均低於25%，認購事項就本公司而言構成一項須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，本公佈所用下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「投資收購成本」	指	投資成本，估計合共為70百萬加元(相當於約415.10百萬港元)，包括65百萬加元(相當於約385.45百萬港元)另加與此相關的所有附加成本及稅款；
「額外出資優先回報」	指	就未償還的有限合夥人額外出資而言，將按普通合夥人全權酌情設定的年利率收取的相當於名義利息的金額；
「董事會」	指	董事會；
「加元」	指	加拿大元，加拿大法定之貨幣；
「資本承擔額」	指	有限合夥人向基金出資的義務；
「出資」	指	有限合夥人向基金出資；
「A類單位」	指	基金發行的A類單位；

「B類單位」	指	基金發行的B類單位；
「本公司」	指	國際資源集團有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「出資額」	指	有限合夥人已向基金出資的金額減去已分配予該有限合夥人的任何金額；
「董事」	指	本公司不時之董事；
「可分派現金」	指	於任何一年期間(或普通合夥人釐定的有關其它期間)，相當於該項目及其處置任何資產所得基金收益超出有關期間基金的所有費用(包括稅款)及普通合夥人自付費用的金額；
「基金」	指	Garden City (WPG) Limited Partnership，一間根據加拿大安大略省法律成立的有限合夥企業；
「普通合夥人」	指	Garden City (WPG) GP Inc.，一間根據加拿大安大略省法律註冊成立的企業，為基金的普通合夥人；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定之貨幣；
「投資」	指	基金對該項目所作投資；
「有限合夥人」	指	基金不時之有限合夥人；



「有限合夥人單位」	指	48個A類單位，佔總資本承擔額的44%，由認購方根據有限合夥協議認購；
「有限合夥協議」	指	由普通合夥人及認購方就基金的運作及管理於二零二三年七月二十一日訂立之有限合夥協議；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「該項目」	指	收購、擁有、經營及租賃以及以其它方式處理該物業，包括但不限於該物業的管理及可能的改善、開發、擴建或重建；
「該物業」	指	名為Garden City Shopping Centre的零售購物中心的土地及場所，位於加拿大曼尼托巴省溫尼伯McPhillips街2305及2315號，建築面積約為371,425平方呎；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購方」	指	Smart League (Canada) Investments Limited，一間於加拿大英屬哥倫比亞省註冊成立之有限責任公司，並擁有在加拿大安大略省從業的跨省營業執照，為本公司之間接全資附屬公司；
「認購事項」	指	認購方根據有限合夥協議認購有限合夥人單位；
「總資本承擔額」	指	27百萬加元(相當於約160.11百萬港元)，即認購方及其它潛在有限合夥人的資本承擔總額；

「總資本需求」 指 投資收購成本；及

「%」 指 百分比。

於本公佈內，所報加元金額已按1.00加元兌5.93港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。所採用之匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已經按該匯率或任何其它匯率換算或根本無法換算。

承董事會命  
國際資源集團有限公司  
執行董事及公司秘書  
梁愷健

香港，二零二三年七月二十一日

於本公佈日期，董事會包括：

- (i) 非執行董事李中曄女士；
- (ii) 執行董事梁愷健先生及梁煒堯先生；及
- (iii) 獨立非執行董事盧華基先生、陳功先生及闕梅登先生。

\* 僅供識別