

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份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。



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)

(1) 非常重大收購事項 有關收購該物業 及 (2) 恢復買賣

收購事項

董事局欣然宣佈，於二零一五年二月二十六日(美國時間)(聯交所交易時段結束後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立收購協議。據此，買方有條件同意購入，而賣方亦有條件同意出售該物業，就此涉及之總代價為25,000,000美元(相當於約194,000,000港元)，視乎收購協議中規定之物業稅及公共設施開支等按比例收取的數額。本公司將於交割時以股東貸款並以即時可用基金通過聯邦資金轉賬系統支付購買價。

上市規則之涵義

就收購事項而言，由於其有關之一個適用百分比率(見上市規則第14.07條之定義)乃超逾100%，因此，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，並須遵照上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

股東大會及通函

本公司將召開及舉行股東大會，敦請股東考慮及酌情批准收購協議及收購協議下擬進行之交易。就董事在作出一切合理查詢後所確知、盡悉及深信，並無任何股東在收購協議擁有重大權益。因此，並無任何股東須放棄於股東大會上投票。

本公司將寄發通函予股東，其中將會載有(其中包括)收購事項之詳情、召開股東大會之通告及根據上市規則須作出之其他披露，此通函將於二零一五年三月三十日或之前寄發。

暫停買賣及恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一五年二月二十七日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份由二零一五年三月九日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

警告：

由於交割一事須待收購協議所載之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實，收購事項及收購協議下擬進行之交易不一定會進行。股東及準投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

非常重大收購事項

謹此提述本公司日期為二零一五年二月十五日之公佈，內容關於買方與賣方就收購事項訂立意向書，惟須待磋商及簽立一項正式買賣協議(當中將載列收購事項的條款及條件)後，方可作實。

董事局欣然宣佈，於二零一五年二月二十六日(美國時間)(聯交所交易時段結束後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立收購協議。據此，買方有條件同意購入，而賣方亦有條件同意出售該物業，就此涉及之總代價為25,000,000美元(相當於約194,000,000港元)，視乎收購協議中規定之物業稅及公共設施開支等按比例收取的數額。收購協議亦將構成賣方及買方間之協議及託管持有人有關收購協議標的事項之共同聯合託管指令。董事確認，經作出一切合理查詢後就彼等所確認、盡悉及深信，託管持有人乃獨立於(i)賣方；及(ii)本公司及其關連人士之一方。

收購協議

下文載列收購協議之主要條款：

日期

二零一五年二月二十六日(美國時間)(聯交所交易時段結束後)

收購協議之訂約方

買方： East Pacific Properties LLC，為本公司之間接全資附屬公司

賣方： Wilshire West Car Wash, LLC，一間加利福尼亞有限公司

就董事於作出一切合理查詢後所確知、盡悉及深信，賣方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。

將予購入之資產

該物業，其進一步詳情，請參閱本公佈「該物業之資料」一節。

購買價

該物業之購買價為貳仟伍佰萬美元 (25,000,000美元) (相當於約194,000,000港元)，視乎收購協議中規定之物業稅及公共設施開支等按比例收取的數額。購買價減去總按金之結餘以託管即時可用基金通過聯邦資金轉賬系統於交割日期悉數支付予託管持有人。

根據收購協議，就該物業應付之稅項將由賣方與買方於交割日期按各承擔一半的比例分配。賣方將負責於交割前就該物業所產生之所有成本及費用 (以於交割前期間有關者為限)，而無論於交割之前或之後結算。

於二零一五年一月三十一日，本集團錄得未經審核銀行結餘及現金約41,000,000港元。購買價將由本公司於交割時以託管即時可用基金通過聯邦資金轉賬系統支付，並將由股東貸款撥付。

股東貸款

股東貸款協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一五年三月二日

各訂約方： (i) 本公司，作為借方；及
(ii) Wintime，作為貸方

本金額： 最多194,000,000港元 (相當於約貳仟伍佰萬美元 (25,000,000美元))

利率 : 每年3%

擔保 : 無

到期日 : 提取相關股東貸款之日起為期三年或Wintime與本公司共同協定的其他日期

本公司已向香港兩家獨立第三方金融機構作出口頭初步查詢。彼等就類似規模及到期日之借貸向本公司收取之利率並不低於每年3%。股東貸款之本金額及利率乃經Wintime與本公司經考慮當前市場利率及本公司目前可獲得之利率並公平磋商後釐定。

鑑於股東貸款協議之利率為每年3%，董事（包括獨立非執行董事）認為股東貸款協議之條款較香港獨立第三方金融機構向本集團提供者更加有利，因此，認為股東貸款協議乃按較正常商業條款更佳之條款訂立，因而訂立股東貸款協議符合本公司及股東之整體利益。

按金

在全面簽立及交付收購協議後的三個營業日內，買方應將把壹佰萬美元（1,000,000美元）（「**初步按金**」）交由託管持有人託管。買方在共同簽立及交付收購協議後有為期二十八日（「**盡職審查截止日期**」）時間以完成買方對該物業之勘查及盡職審查並按其唯一酌情權決定是否進行收購事項。倘買方於盡職審查截止日期屆滿後選擇透過向賣方遞送書面通告（「**批准通告**」）進行收購事項，則初步按金須額外增加壹佰萬美元（1,000,000美元）至合共貳佰萬美元（2,000,000美元）（額外1,000,000美元為「**額外按金**」，連同初步按金及延期按金（定義見下文）（如適用），統稱「**總按金**」）。倘買方及時向賣方遞送批准通告，總按金不可退還，除非買方或賣方根據收購協議之條款及條件妥善終止收購協議。總按金可於交割時部分用於支付購買價。

倘買方於盡職審查截止日期屆滿前隨時選擇不進行收購事項，則初步按金將可悉數退還。

倘買方於盡職審查截止日期屆滿後並無書面知會賣方，則買方將被確鑿視為已終止收購協議，而買方將再無權利購買該物業，以及初步按金將被放款且退還予買方。

釐定購買價之基準

購買價乃經由買方與賣方考慮土地之關鍵發展資格（「發展資格」），並基於賣方聲稱已獲取相關當地議會或當局發出或給予允許（其中包括）將土地發展為綜合用途（包括住宅及零售及餐廳）之若干批文以及附近其他同類土地之當前市價後，按公平磋商基準釐定。本公司委託一間加利福尼亞房地產公司於洛杉磯透過公共資料查詢系統作出查詢並取得過去幾年土地鄰近地區具類似地盤面積及用途之多幅土地之銷售數據。管理層經參考所獲得之銷售數據認為該等土地之每平方呎價格與收購協議之標的土地的呎價相若。管理層亦已考慮對於本公司按擬定用途發展土地而言必需的發展資格。根據管理層之了解，從相關當地議會或當局獲取一塊未獲授權土地之發展資格大約需時兩至三年。因此，本公司認為與未獲授權的土地相對照，在獲得上述發展資格的情況下，收購事項可讓本集團能以及時及節省成本的方式於美國開展物業發展業務。發展資格及本公司現時發展土地之意向於本公佈「該物業之資料」一節進一步披露。

董事經考慮上述因素後，認為購買價乃公平合理。

釐定購買價時並無編製土地之估值報告。本公司擬根據上市規則第5章之規定於通函載入土地之估值報告。

先決條件

須待收購協議所載下列先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方可落實交割：

- (a) 買方於收購協議中所作之一切聲明及保證在及截至交割日期於各重要方面均屬真實及準確，猶如在及截至該日期作出，惟買方可於生效日期後通知賣方

且獲賣方同意接受對聲明及保證作出任何更新，以賣方表示選擇繼續交割為準；

- (b) 買方應已交付收購協議規定之資金，包括購買價結餘，及根據收購協議之條款及條件應由買方簽立之所有文件，以及在所有重要方面履行其於收購協議項下應履行之責任以落實交割；
- (c) 賣方於收購協議中所作之一切聲明及保證在及截至交割日期於各重要方面均屬真實及準確，猶如在及截至該日期作出，惟賣方可於生效日期後通知買方及買方同意接受對聲明及保證作出任何更新，以買方選擇繼續交割為準；
- (d) Commonwealth Land Title Insurance Company, Los Angeles office有義務於交割時以備考保單形式向買方發出美國土地產權協會擴大保險範圍業主產權保險(American Land Title Association extended coverage owner's policy of title insurance)，而買方應於盡職審查截止日期前向賣方交付該保單(「產權保單」)，保障買方於該物業之權益，以交割日期為保單日期，保單賠付金額上限為25,000,000美元，僅惟該產權保單列出之例外情況(及於買方批准或視為批准產權報告日期後買方任何行動所致之任何例外情況及產權公司所報告或發現之任何額外產權例外情況)另計。於買方向賣方交付上文所訂明之備考產權保單後，買方將無權要求對產權保單作出任何變動(或額外背書)；
- (e) 該物業應無任何租戶。於當時計劃的交割日期前滿十日當日或之前，賣方應已停止位於土地上的所有洗車相關業務；
- (f) 賣方已遞送收購協議所載之條款及條件所規定應由賣方交付的所有文件，並已在所有重要方面履行收購協議項下之所有其他責任，包括但不限於為了落實交割而須履行之責任；
- (g) 除根據收購協議明確允許之變動以外，於盡職審查截止日期至交割期間，並無有關該物業之任何重大變動；及
- (h) 股東根據上市規則之規定於股東大會上通過批准收購協議及其項下擬進行之交易的所有必需決議案。

賣方可全權豁免上文第(a)及(b)段所載之所有或任何先決條件。買方可全權酌情決定豁免上文第(c)至(g)段所載之所有及任一項先決條件。除下文所披露的情況以外，第(h)段所載之先決條件不可豁免。

倘若(i)上文第(a)及(b)段所載之任何一項條件並未達成且未獲賣方豁免，或(ii)上文第(c)至(g)段所載之任何一項條件並未達成且未獲買方豁免，則於或截至交割日期，除了賣方或買方任一方違約導致該條件並未達成之外，買方或賣方(視情況而定)之唯一權利應是(a)通過於交割時或交割前向其他一方遞送書面終止通知終止收購協議，在此情況下，總按金應退還予買方，而各訂約方毋須再負上收購協議項下之其他義務或責任，惟任何先前違反收購協議之情況除外；(b)豁免該條件或多項條件的達成並根據收購協議之條款進行交割。根據收購協議，倘若買方未能獲得上文第(h)段所載通過必需決議案，買方可以轉讓收購協議，而(a)買方不再是收購協議之訂約方；及(b)上市規則不再適用於轉讓，則上述先決條件第(h)段不再適用。倘若買方於盡職審查截止日期後通過遞送批准通告選擇繼續進行收購事項，則倘若及當買方根據收購協議必須交割，但買方卻沒完成交割或倘若及當買方之受讓人根據相關轉讓協議(如有)必須交割時，買方之受讓人卻未能交割，則賣方應有權收取總按金。

交割

交割應於盡職審查截止日期後滿六十日當日或買方及賣方可能共同協定之較早日期完成。

根據收購協議，賣方有權於預定原交割日期前不少於二十日遞送書面通知(「**賣方延期通知**」)，就關閉該物業上之洗車業務及遵守聯邦勞工調整及再訓練通報法或適用州法律將交割日期延長四十五日。倘若賣方不選擇行使該權利，將交割日期延長整個四十五日期間，則買方有權於收到賣方延期通知後五日或預定原交割日期前十五日(以較早者為準)遞送書面通知，將交割日期延長該四十五日期間的餘下時間，然而惟買方必須在買方進行延期的同時向託管持有人繳付額外500,000美元按金(「**延期按金**」)進行託管。

賣方之資料

賣方為一間加利福尼亞州有限責任公司，其主要從事洗車業務。截至本公佈日期，賣方為該物業之登記擁有人。

就董事在作出一切合理查詢後所確知、盡悉及深信，賣方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。

該物業之資料

該物業包含土地、建築物及任何及所有其他樓宇、構築物、改善工程、固定裝置及有形及無形個人財產。土地位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市Chelsea Green Tract第4區地段1、2、3、4、5、6及7，面積約為40,615平方呎。根據買方獲得之資料，截至本公佈日期，賣方主要於土地上之專門區域經營洗車業務。交割的一項先決條件是賣方於交割前應已停止土地上的洗車服務相關的所有業務。交割的另一項先決條件是該物業應無任何租戶。於交割時，預期賣方交吉土地。

根據買方獲得之資料及視乎買方於盡職審查期限前進行的盡職審查，賣方聲稱已獲得發展資格，其允許(其中包括)將土地發展成住宅用途及零售及餐廳用途之綜合用途中心，建於土地上之建築物估計總樓面面積約為60,184平方呎。根據買方可獲得之資料及視乎買方於盡職審查截止日期前進行之盡職審查，發展資格包括環境能源政策法令報告12EIR-003 (Environmental Impact Report 12EIR-003)、歸屬批准暫定地圖第68096號(Vesting Tentative Tract Map No. 68096)、發展審查14-003 (Development Review 14-003)及設計兼容許可證14-002 (Design Compatibility Permit 14-002)。本公司僅能確定於簽署收購協議及開始盡職審查工作後是否能獲得所有計劃發展項目之發展資格。倘若買方於盡職審查截止日期前不滿意發展資格，買方有權終止收購協議。買方是否將會行使權利以終止收購協議視乎於發展資格的欠缺程度及採取必要補救措施的努力。倘若買方於盡職審查截止日期屆滿前任何時候選擇不繼續進行收購事項，則買方已支付之初步按金應全數退還。

本集團目前擬清拆土地上之現有建築物及構築物，並將土地發展成三層高物業，留出(i)兩層約30個住宅公寓單位；(ii)底層用作零售及餐廳及(iii)227個地下泊車位。零售／餐廳及住宅物業之估計總樓面面積分別約為25,000平方呎及35,184平方呎。

於發展項目完成後，本公司目前擬(i)將所有住宅公寓單位用於出售；(ii)而零售及餐廳底層將持作投資，並將租賃予第三方；及(iii)泊車位將持有作投資，並將租賃予第三方。

土地之當前估計發展總成本(不包括購買價)約為18,900,000美元，可視乎於對該物業之勘查及盡職審查結果而作出調整。上文所載之估計開發總成本包括清拆土地上現有建築物及構築物之相關費用。

進行收購事項之理由及裨益

本公司主要從事集中於中國之物業投資及酒店管理。誠如本公司之二零一四年中期報告所顯示，本公司管理層擬繼續本集團之現有物業投資及酒店管理業務。本公司之管理層亦將不時檢討本集團之現有業務、營運及／或方針，並將會把握機會及採納適當的措施及策略，為股東爭取更高的回報。

本集團具有房地產發展方面之經驗。回溯到80年代，本公司曾開發住宅項目「葡京花園」，位於澳門氹仔島西北部。此外，於一九九九年，本集團透過其當時聯營公司於中國福州市發展「湖東大廈」，包括兩座住宅大廈及一座辦公室／商業綜合大廈，並參與大廈之建設及裝修。誠如本公司二零一四年年報所披露，本集團主要通過出租由本公司之全資附屬公司福建佳成置業發展有限公司及信立(中國)有限公司於中國福州市持有之物業(包括街面店舖、貯藏室及泊車位)而產生物業投資業務方面之收益，並投資福建中青創業投資有限公司及佳信(福建)光電科技有限公司，兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體，並於中國福州市海西高新技術產業園區從事物業發展。

此外，執行董事魏先生、孫先生及劉女士各自對房地產市場有充分了解，且在房地產發展方面有大量經驗。魏先生、孫先生及劉女士各自是北京國銳房地產之董事，並分別負責北京國銳房地產之策略規劃、監察其整體營運及處理其日常經營事務。北京國銳房地產主要於北京從事物業發展及投資，並專長於精品店發展及

商業綜合發展，並於過去十年在中國北京市已發展多個獲獎物業項目（包括藍T公寓、北花園、財滿街及三里屯）。本公司目前亦有三名僱員的團隊常駐於美國，彼等負責運作物業發展項目的日常事務。隨著土地發展項目推進，本集團可不時於美國招聘更多僱員。

憑藉本公司於房地產領域之深厚知識及經驗，本公司的策略是進一步擴展至物業發展業務，補充本公司現有核心業務。董事會認為現時乃是抓住機會進軍美國物業市場之好時機，此乃由於美國已是吸引海外投資者之目的地，以及本公司認為美國市場在物業發展業務具有巨大潛力。此外，經計及土地之優勢位置（位於美國南加利福尼亞州聖莫尼卡市，董事認為該市是旅遊勝地，有巨大市場需求），加上購買價合理，本公司認為將土地發展成優質住宅及商業物業可為本集團創造溢利。

此外，董事會認為可能進行之物業投資及發展（如落實）將為本公司於未來產生穩定現金流及收入，對於本公司之未來發展至關重要。因此，董事會認為收購事項將加強本公司之現有核心業務並提高長期盈利的競爭能力及可持續性。

根據上文所述，董事認為收購事項符合本公司與股東之整體利益，且收購協議之條款乃公平合理。

上市規則之涵義

就收購事項而言，由於其有關之一個適用百分比率（見上市規則第14.07條之定義）乃超逾100%，因此，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，並須遵照上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

Wintime是本公司控股股東，持有395,920,914股股份，於本公佈日期相當於75%本公司已發行股份，因此根據上市規則第14A章屬於本公司之關連人士。Wintime乃Winluck Global Limited之全資附屬公司，其全部已發行股本由魏先生實益擁有，因此魏先生被視為於Wintime所持有之395,920,914股股份中擁有權益，相當於本公司於本公佈日期之已發行股份之75%。根據股東貸款協議批授股東貸款將構成本公司

之關連交易。由於股東貸款由Wintime提供予本公司，且條款較香港獨立第三方金融機構以正常商業條款提供予本集團更佳，且不需提供本公司資產之抵押，批授股東貸款豁免遵守上市規則第14A.90條項下之申報、公告及股東批准規定。

股東大會及通函

本公司將召開及舉行股東大會，敦請股東考慮及酌情批准收購協議及收購協議下擬進行之交易。就董事在作出一切合理查詢後所確知、盡悉及深信，並無任何股東在收購協議擁有重大權益。因此，並無任何股東須放棄於股東大會上投票。

本公司將寄發通函予股東，其中將會載有(其中包括)收購事項之詳情、召開股東大會之通告及根據上市規則須作出之其他披露，此通函將於二零一五年三月三十日或之前寄發。

暫停買賣及恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一五年二月二十七日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份由二零一五年三月九日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

警告：

由於交割一事須待收購協議所載之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實，收購事項及收購協議下擬進行之交易不一定會進行。股東及準投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	買方根據收購協議有條件收購該物業
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「北京國銳房地產」	指	北京國銳房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，魏先生為其董事兼控股股東(持有約89.6%股權)、孫先生及劉女士各自均為董事

「董事局」	指	董事局
「建築物」	指	位於土地上之改善工程，共同街道地址為加利福尼亞州（郵政編碼：90403）聖莫尼卡市威爾希爾大道2300及2320
「營業日」	指	任何曆日，不包括星期六、星期天或聯邦假期及加利福尼亞州金融機構關門之日
「買方」	指	East Pacific Properties LLC，一間特拉華州有限責任公司及本公司之間接全資附屬公司
「交割」	指	完成收購事項
「交割日期」	指	落實交割之日
「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，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：108）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義以及「關連」一詞應據此詮釋
「董事」	指	本公司之董事
「生效日期」	指	二零一五年二月二十六日（美國時間），即收購協議作出及訂立之日期
「託管持有人」	指	Lawyers Title Company, Burbank Office
「股東大會」	指	本公司為考慮及酌情批准（其中包括）收購協議及收購協議下擬進行之交易而即將召開之股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「土地」	指	賣方擁有位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市Chelsea Green Tract第4區地段1、2、3、4、5、6及7之土地之所有權利、產權及利益
「意向書」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零一五年二月十三日之意向書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「孫先生」	指	孫仲民先生，本公司之執行董事，亦為北京國銳房地產之董事
「魏先生」	指	魏純暹先生，本公司主席、執行董事兼主要股東，亦為北京國銳房地產之董事兼控股股東(持有約89.6%股權)
「劉女士」	指	劉淑華女士，本公司之執行董事，亦為北京國銳房地產之董事
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	土地、建築物及所有其他樓宇、構築物、改善工程、固定裝置及有形及無形個人財產之統稱
「收購協議」	指	買方與賣方就該物業之買賣訂立日期為二零一五年二月二十六日(美國時間)(聯交所交易時段結束後)之買賣協議及聯合託管指令
「購買價」	指	買方應付收購事項之代價，為貳仟伍佰萬美元(25,000,000美元)(相當於約194,000,000港元)，視乎收購協議中規定之物業稅及公共設施開支等按比例收取的數額
「賣方」	指	Wilshire West Car Wash, LLC，一間加利福尼亞州有限責任公司

「股東貸款」	指	Wintime根據股東貸款協議批授予本公司之股東貸款，本金額最多為194,000,000港元（相當於約25,000,000美元），詳情請參閱「收購協議—股東貸款」一節
「股東貸款協議」	指	本公司與Wintime於二零一五年三月二日就批授股東貸款訂立之貸款協議
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「Wintime」	指	Wintime Company Limited，本公司之控股股東及關連人士
「%」	指	百分比

於本公佈內，以美元列值之金額已按1.00美元兌7.76港元之匯率換算為港元，僅作說明。概不表示任何金額可以或可能已於相關日期按上述匯率或其他匯率換算。

承董事局命
國銳地產有限公司
 主席
魏純暹

香港，二零一五年三月九日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及劉淑華女士；而獨立非執行董事為董煥樟先生、麥光耀先生及徐燦傑先生。