

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)

主要交易

收購英國倫敦一座辦公大樓

收購事項

董事局欣然宣佈，於二零一六年七月十一日（聯交所交易時段後），買方（為本公司的間接全資附屬公司）與該等賣方訂立購買協議，據此，買方同意購買而該等賣方同意出售該物業，有關購買價為27,780,000英鎊（相等於約277,800,000港元）。

《上市規則》之含意

由於有關收購事項之適用百分比率（根據《上市規則》第14.07條之定義）為25%或以上，但低於100%，因此，收購事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守《上市規則》第十四章有關通知、刊登公佈以及股東批准的規定。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無任何股東在收購事項中佔有重大利益。因此，若召開股東大會批准購買協議及收購事項，沒有股東需要就有關決議案放棄表決權利。根據《上市規則》第14.44條，本公司已取得Wintime Company Limited有關批准購買協議及收購事項的書面批准（於本公佈日期，其於492,814,591股股份（相當於本公司已發行股份總數約54.91%）中擁有權益），因此，本公司將不會召開股東大會以考慮購買協議及收購事項。

發送通函

根據《上市規則》第14.41(a)條，本公司須於本公佈刊發後15個營業日之內（即於二零一六年八月一日或之前）向股東發送通函，當中載有（其中包括）有關購買協議及收購事項之進一步詳情。

收購事項

董事局欣然宣佈，於二零一六年七月十一日（聯交所交易時段後），買方（為本公司的間接全資附屬公司）與該等賣方訂立購買協議，據此，買方同意購買而該等賣方同意出售該物業。

購買協議

購買協議的主要條款概述如下：

日期：二零一六年七月十一日

有關各方：

- (i) Picton (UK) Listed Real Estate Nominee (No.1) Limited (作為其中一位賣方)
- (ii) Picton (UK) Listed Real Estate Nominee (No.2) Limited (作為其中一位賣方)
- (iii) Picton (General Partner) No.2 Limited (其為該等賣方之控權公司，並給予若干稅務保證)
- (iv) GR Properties UK Limited，其為本公司的間接全資附屬公司（作為買方）

該物業： Boundary House, 7-17 Jewry Street, London EC3N 2EX (受該等租約所規限)

購買價： 收購事項的購買價為27,780,000英鎊（相等於約277,800,000港元）。

買方已經於交換購買協議後於二零一六年七月十一日支付不可退回訂金2,778,000英鎊（相等於約27,780,000港元），即購買價的10%。購買價的餘款將於完成後支付。

完成日期： 二零一六年八月三十日

購買價乃由買方與該等賣方經參考及計及以下因素後按公平原則磋商而釐定：(i) 附近類似辦公大樓當前的市場價值；(ii) 倫敦市場的變化；(iii) 該物業的物理狀況；(iv) 該物業的位置及交通方便程度；(v) 該物業的租金收入；(vi) 由本公司所委聘的獨立估值師評估該物業之初步估值；及(vii) 有關英國民眾建議英國脫離歐洲聯盟之公投的影響。本公司擬以本公司的內部資源及(如可取得)外部融資撥付購買價。

經考慮上述因素後，董事認為，購買價屬公平合理。

根據購買協議，倘若日照權契據到完成時仍然未達成，在買方其後收到一筆670,000英鎊(相等於約6,700,000港元)的款項的前提下，買方須支付一筆335,000英鎊的款項予該等賣方。日照權契據將允許毗連物業的擁有人建造離地面高最多60.65米的重建計劃，而該物業的擁有人不得提出任何日照權申索。日照權契據亦將授予該物業的擁有人對等權利，讓其建造離地面高最多60.65米的重建計劃，而上述毗連物業的擁有人不得提出任何日照權申索。

有關該等賣方及PICTON (GP)的資料

根據代該等賣方提供的資料，該等賣方由Picton (GP)全資擁有。該等賣方及Picton (GP)各自均由Picton Property Income Limited全資擁有，而根據其2015年年報，Picton Property Income Limited為一家投資公司，其投資於英國各地之商業物業。Picton Property Income Limited的股份於倫敦證券交易所主要市場(Main Market)上市。於本公佈日期，該等賣方為該物業的登記擁有人。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，該等賣方、Picton (GP)及彼等各自的最終實益擁有人，均是本公司及其關連人士的獨立第三者。

有關該物業的資料

該物業坐落於越趨繁華、吸引多家科技、媒體及電信企業租戶進駐的Aldgate區與倫敦市建立多年的金融及保險業心臟地帶之間，鄰近多個鐵路幹線車站及地鐵站，包括新的Crossrail(其為預計將於二零一八年交付並投入服務、貫通倫敦東西的高速鐵路)，鐵路交通十分方便。

該物業為一座辦公大樓，室內實用樓面面積約為45,062平方呎，由地下、其上七層、地庫儲物空間及七個停車位組成。

根據該等賣方所提供的資料，該物業的辦公室空間已全數租出，目前租予十二名辦公室租戶，租約期至二零一七年十一月至二零二三年五月屆滿。停車位及地庫儲物空間亦按多項特許租出，其將於二零一九年到期或租期直至任何一方終止為止。

根據該等賣方所提供的資料，於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止十二個月內，出租該物業產生的租金收入總額分別為971,000英鎊及1,076,000英鎊。

有鑑於截至二零一五年十二月三十一日止十二個月的租金收入總額為1,076,000英鎊（相等於約10,760,000港元）而購買價為27,780,000英鎊（相等於約277,800,000港元），租金收入總額有關之歷史總租金收益率將約為3.9%。

進行收購事項的原因及利益

於本公佈日期，本集團之主要業務為：(i)在中國提供物業管理服務；及(ii)在美國及中國從事物業發展及投資業務。

誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團管理層將會密切監察市場，把握機會採取合適的措施和戰略，務求為股東爭取最好的回報。董事局認為，收購事項為本集團進軍及投資於英國物業市場的良好投資機會。董事局目前擬持有該物業作投資用途以收取租金收入，並計劃委聘當地專業物業經理管理該物業及該等租約。考慮到該物業的優越位置及已有該等租約存在，本公司相信，收購事項將可為本公司提供穩定的現金流及收入，並可於未來享有潛在的資本增值。本公司將不時探索不同選擇以提升及儘量提高該物業的價值，包括於該等租約到期時續租、調整租戶組合以及物業重建。於本公佈日期，本公司並無任何重建計劃。

基於以上所述，董事認為，購買協議的條款屬一般商務條款，而收購事項屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。

《上市規則》之含意

由於有關收購事項之適用百分比率（根據《上市規則》第14.07條之定義）為25%或以上，但低於100%，因此，收購事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守《上市規則》第十四章有關通知、刊登公佈以及股東批准的規定。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無任何股東在收購事項中佔有重大利益。因此，若召開股東大會批准購買協議及收購事項，沒有股東需要就有關決議案放棄表決權利。根據《上市規則》第14.44條，本公司已取得Wintime Company Limited有關批准購買協議及收購事項的書面批准（於本公佈日期，其於492,814,591股股份（相當於本公司已發行股份總數約54.91%）中擁有權益），因此，本公司將不會召開股東大會以考慮購買協議及收購事項。

根據《上市規則》第14.41(a)條，本公司須於本公佈刊發後15個營業日之內（即於二零一六年八月一日或之前）向股東發送通函，當中載有（其中包括）有關購買協議及收購事項之進一步詳情。

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	買方根據購買協議之條款及條件向該等賣方收購該物業；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「董事局」	指	董事局；
「本公司」	指	國銳地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：108）；
「完成」	指	收購事項完成；
「關連人士」	指	《上市規則》所賦予之涵義；

「董事」	指	本公司之董事；
「港元」	指	香港之法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「該等租約」	指	就該物業存續的租約及特許；
「上市規則」	指	聯交所《證券上市規則》；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	指	稱為Boundary House, 7-17 Jewry Street, London EC3N 2EX之整個永久業權物業，其在英國土地註冊處註冊之業權號碼為NGL447079；
「Picton (GP)」	指	Picton (General Partner) No.2 Limited；
「購買協議」	指	買方與該等賣方於二零一六年七月十一日訂立之協議，內容有關收購事項；
「買方」	指	GR Properties UK Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「日照權契據」	指	LR (South Eastern) Limited及LR Bondway Limited與該等賣方將予訂立之日照權契據；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「英國」	指	聯合王國；
「美國」	指	美利堅合眾國；

「該等賣方」	指	Picton (UK) Listed Real Estate Nominee (No.1) Limited及Picton (UK) Listed Real Estate Nominee (No.2) Limited；
「英鎊」	指	英國之法定貨幣英鎊；及
「%」	指	百分比

於本公佈內，英鎊金額已經按1英鎊兌10.0港元之匯率換算為港元，僅供參考。

承董事局命
國銳地產有限公司
 主席
魏純暹

香港，二零一六年七月十一日

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。