

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



# 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)

建議按於記錄日期  
每持有兩(2)股現有股份可獲發一(1)股發售股份之基準  
進行公開發售

本公司之財務顧問



包銷商

港銳國際投資(香港)有限公司

## 建議公開發售

本公司建議透過公開發售籌集約728,750,000港元(扣除專業費用及其他相關開支前)。根據公開發售，本公司將按合資格股東於記錄日期每持有兩(2)股現有股份可獲發一(1)股發售股份之基準配發及發行910,932,662股股份。公開發售僅供合資格股東參與。

根據包銷協議，公開發售由包銷商全數包銷。

申請發售股份之邀請不可轉讓或轉贈，申請發售股份之配額亦不會於聯交所買賣。

## WINTIME之不可撤回承諾

根據不可撤回承諾，Wintime已向本公司及包銷商提供不可撤回承諾，其中包括：

- (a) 根據公開發售之條款認購或促使認購Wintime將有權認購之發售股份不少於93,826,063股；
- (b) 於包銷協議日期至記錄日期營業時間結束期間，其所持股份將繼續登記於其名下；及
- (c) 促使最遲於最後接納時限及另行按照申請表格上印列之指示將上述發售股份之申請(包括其於公開發售下之配額)連同全數現金股款送達過戶登記處。

除上文所述者外，於本公佈日期，董事局並無從任何股東接獲任何資料或不可撤回承諾，表示彼等有意承購或不承購根據公開發售向彼等提呈之本公司證券。

## 上市規則之涵義

由於公開發售不會令本公司於緊接本公佈日期前十二個月期間內之已發行股本或市值增加超過50%，故根據上市規則，公開發售毋須取得股東批准。

根據上市規則，包銷商(受魏先生最終控制之公司)為魏先生之聯繫人。董事兼本公司最終控股股東魏先生為本公司之關連人士，因此，根據上市規則，港銳(魏先生之聯繫人)被視為本公司之關連人士。然而，鑑於(i)根據包銷協議，本公司毋須向包銷商支付包銷佣金；及(ii)本公司將按照合資格股東申請額外發售股份之比例，以公平公正基準酌情配發超出保證配額之發售股份，根據上市規則第14A.92條，向包銷商配發及發行發售股份獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 一般資料

載有建議公開發售詳情之章程文件預期於二零一八年六月十四日(星期四)或之前寄發予合資格股東。

## 買賣股份之風險警告

股東及本公司潛在投資者務須注意，公開發售須待(其中包括)包銷協議成為無條件且包銷商並無根據其條款(有關概要載於本公佈「終止包銷協議」分段)終止包銷協議後方可作實。因此，公開發售未必一定進行。

任何人士如於本公佈日期至所有先決條件達成日期前期間買賣股份，將因而承擔公開發售可能不會成為無條件或可能不會進行之風險。任何股東或其他人士如擬買賣股份，務請諮詢本身之專業顧問。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 建議公開發售

董事局建議透過公開發售籌集約728,750,000港元(扣除開支前)，詳情概述如下：

### 發行統計數字

公開發售之基準	: 合資格股東於記錄日期每持有兩(2)股現有股份可獲發一(1)股發售股份
於本公佈日期已發行之股份數目	: 1,821,865,324股股份
根據公開發售將予發行之發售股份數目	: 910,932,662股發售股份(假設已發行股份數目自本公佈日期起至記錄日期(包括該日)止概無變動)
港銳作為包銷商包銷之包銷股份數目上限	: 817,106,599股發售股份(即發售股份總數910,932,662股減去根據不可撤回承諾將獲認購之93,826,063股發售股份)

緊隨公開發售完成後之  
已發行股份數目 : 2,732,797,986股股份(按照於本公佈日期已發行股份數目計算並假設已發行股份數目自本公佈日期起至記錄日期(包括該日)止概無變動)

發售股份之認購價 : 每股發售股份0.80港元

將籌集之金額 : 約728,750,000港元(扣除開支前)

### 發售股份

於本公佈日期，本公司並無賦予任何權利可認購、轉換或兌換為股份之任何已發行而尚未行使之購股權、可換股證券、期權或認股權證。

假設概無於記錄日期或之前發行股份，則910,932,662股發售股份相當於本公司於本公佈日期已發行股本50%，並將相當於本公司經公開發售擴大之已發行股本約33.33%。

### 認購價

認購價為每股發售股份0.80港元，須於合資格股東申請發售股份時繳足。

認購價較：

- (a) 按股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.84港元計算之收市價每股0.84港元折讓約4.76%；
- (b) 按股份於最後交易日前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.88港元計算之平均收市價每股0.88港元折讓約9.09%；
- (c) 按股份於最後交易日前十個連續交易日之平均收市價每股0.87港元計算之平均收市價每股0.87港元折讓約8.05%；

- (d) 按股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.84港元計算之股份理論除權價每股約0.83港元折讓約3.61%；及
- (e) 按於二零一七年十二月三十一日之本集團最近期已刊發股東應佔經審核綜合資產淨值約1,108,824,000港元及於二零一七年十二月三十一日之已發行股份數目1,546,934,454股計算之每股股份經審核綜合資產淨值約0.72港元溢價約11.11%。

### **認購價之釐定方式**

認購價乃由本公司與包銷商參考股份於最後交易日前之當前市價後，經公平磋商釐定。董事(因於公開發售中擁有重大利益而須放棄就批准該等交易之相關董事局決議案表決之魏先生及孫先生除外)認為，公開發售之條款(包括為鼓勵現有股東承購其配額，以參與本集團未來潛在增長而定為較股份近期收市價有所折讓之認購價)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

### **保證配額之基準**

保證配額之基準為合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有兩(2)股現有已發行股份可獲發一(1)股發售股份。

為申請全部或任何部分保證配額，合資格股東應填妥申請表格，並於最後接納時限或之前，連同所申請發售股份之應付股款一併送達過戶登記處。

### **發售股份之地位**

發售股份一經配發及繳足，將在各方面與於發售股份配發日期已發行之現有股份享有同等權益，包括有關所有於繳足股款發售股份配發及發行日期或之後可能宣派、作出或派付之股息及分派之權利。

## 合資格股東

本公司將僅向合資格股東寄發章程文件。

為符合資格參與公開發售，股東必須：

- (a) 於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東；及
- (b) 為合資格股東。

為於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一八年六月六日(星期三)下午四時三十分前送達過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以作登記。

發售股份配額不可轉讓或轉贈，亦不會於聯交所買賣。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定合資格股東於記錄日期享有之公開發售配額，本公司將於二零一八年六月七日(星期四)至二零一八年六月十三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

## 海外股東之權利

章程文件不擬根據香港以外任何司法管轄區之適用證券法例登記。

本公司將遵照上市規則之所需規定，就向海外股東(如有)提呈公開發售之可行性作出查詢。倘按照法律意見，董事認為基於相關地區法例項下之法律限制或該等地區任何相關監管機關或證券交易所之規定，有必要或適宜不向有關海外股東提呈發售股份，則不會向該等海外股東提呈公開發售。



章程文件將載列(其中包括)公開發售之詳情及其他相關資料，而該章程文件將在實際可行情況下盡快向合資格股東寄發。本公司將向不合資格股東寄發發售章程，僅供參考之用，但不會向其寄發任何申請表格及額外申請表格。

海外股東務請注意，彼等可能或未必符合資格參與公開發售。因此，海外股東於買賣股份時務請審慎行事。

### 申請額外發售股份

合資格股東可申請彼等本身之保證配額以外，任何已增設但未獲其他合資格股東承購之發售股份配額，惟概不保證彼等將獲配發彼等本身之保證配額以外之任何發售股份。為作出申請，合資格股東可填妥額外申請表格，並與所申請額外發售股份之獨立股款一併交回。董事將於諮詢包銷商後，在實際可行情況下盡量按公平公正基準酌情分配額外發售股份，原則為參照所有有關合資格股東所申請之額外發售股份數目按比例向該等合資格股東分配彼等所申請之額外發售股份。

概不會優先處理湊足完整買賣單位之申請。獲提呈不足完整買賣單位之發售股份之股東務請注意，概不保證有關不足完整買賣單位之發售股份將可因申請額外發售股份而湊足為完整買賣單位。

包銷商將承購未獲合資格股東申請之任何餘下包銷股份。

倘董事局獲悉額外發售股份申請模式出現異常，並有理由相信任何申請可能蓄意濫用上述機制，則董事局可全權酌情決定拒絕受理有關對額外發售股份之申請。

由代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)代為持有股份之股東務請注意，董事將依據本公司股東名冊視該代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為一名單一股東。因此，以代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)名義登記股份之投資者務請注意，本公司不會向彼等個別作出上述有關分配額外發售股份之安排。股東如對其應否於暫停辦理股份過戶登記手續前以本身名義登記所持股份，並自行申請發售股份有任何疑問，敬請諮詢本身之專業顧問。

## 發售股份之碎股

本公司將不會向合資格股東配發零碎發售股份，而零碎配額將向下取整至最接近整數之發售股份數目。

彙總發售股份碎股所得之任何發售股份將可供合資格股東根據包銷協議之條款額外申請。倘並無合資格股東提出額外申請，則彙總發售股份碎股所得之發售股份將由包銷商根據包銷協議之條款承購。

## 發售股份之股票及公開發售之退款支票

待公開發售之條件達成後，所有繳足股款發售股份之股票預期將於二零一八年七月十日(星期二)或之前以平郵方式郵寄予應得人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘公開發售終止，則退款支票預期將於二零一八年七月十日(星期二)或之前以平郵方式郵寄予申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

此外，全部或部分未能成功之額外發售股份申請之退款支票(如有)，預期將於二零一八年七月十日(星期二)或之前以平郵方式郵寄予申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

## 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。

本公司證券概無任何部分現正於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無將會或建議尋求批准於任何其他證券交易所上市或買賣。待發售股份獲准於聯交所上市及買賣，並符合香港結算之股份納入規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份開始於聯交所買賣日期或香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

於聯交所買賣發售股份將須繳付印花稅、聯交所交易費、證券及期貨事務監察委員會交易徵費或任何香港其他適用費用及收費。



## 包銷協議

於二零一八年五月二十四日(交易時段後)，包銷商與本公司訂立包銷協議，據此，包銷商有條件同意全數包銷所有發售股份。

日期： 二零一八年五月二十四日

包銷商： 港銳

包銷商包銷之發售股份數目： 817,106,599股發售股份，即根據公開發售股份持有人有權獲得之發售股份總數(假設已發行股份數目於本公佈日期直至及包括記錄日期期間並無變動)減將根據不可撤回承諾認購之93,826,063股發售股份。

佣金： 包銷商不會收取任何包銷佣金。本公司將向包銷商返還其就包銷協議產生之一切合理成本及開支。

根據上市規則，包銷商(受魏先生最終控制之公司)為魏先生之聯繫人。董事兼本公司控股股東魏先生為本公司之關連人士，因此，根據上市規則，港銳(魏先生之聯繫人)被視為本公司之關連人士。

於本公佈日期，包銷商並無持有任何股份。倘包銷商於緊隨包銷協議簽立後至配發及發行發售股份完成以及包銷協議終止之前或之時(以較早者為準)期間參與任何涉及股份或當中任何權益之任何交易，則本公司須於得悉有關事件時盡快知會聯交所，並須按照上市規則向公眾作出披露。

包銷協議之條款乃由本公司與包銷商於參考本集團現時財務狀況、公開發售規模、目前及預期市場情況後經公平磋商釐定。董事局認為，包銷協議之條款(包括佣金費率)屬公平合理。

## Wintime之不可撤回承諾

於本公佈日期，本公司控股股東Wintime持有929,661,314股股份，相當於已發行股份總數約51.03%。

根據不可撤回承諾，Wintime已向本公司及包銷商提供不可撤回承諾，其中包括：

- (a) 根據公開發售之條款認購或促使認購Wintime將有權認購之發售股份不少於93,826,063股；
- (b) 於包銷協議日期至記錄日期營業時間結束期間，其所持股份將繼續登記於其名下；及
- (c) 促使最遲於最後接納時限及另行按照申請表格上印列之指示將上述發售股份之申請(包括其於公開發售下之配額)連同全數現金股款送達過戶登記處。

除上文所述者外，於本公佈日期，董事局並無從任何股東接獲任何資料或不可撤回承諾，表示彼等有意承購或不承購根據公開發售向彼等提呈之本公司證券。

## 公開發售之條件

公開發售須待下列條件達成或獲豁免(視何者適用)之後，方告落實：

- (a) 遵照上市規則及根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例之規定，於章程文件寄發日期前分別向聯交所及香港公司註冊處處長送交經由全體董事(或彼等以書面正式授權之代理人)正式簽署以示已獲董事決議批准之章程文件(及須隨附之所有其他文件)各一份，以獲聯交所授權並向香港公司註冊處處長登記；
- (b) 於章程文件寄發日期或之前，向合資格股東寄送章程文件，以及向不合資格股東(如有)寄送發售章程及一份符合協定格式之函件(解釋彼等不獲准參與公開發售之情況，僅供參考之用)；

- (c) 聯交所上市委員會於最後終止時限或之前批准或同意批准(待配發後)發售股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (d) 包銷商之責任成為無條件，且包銷協議並無根據其條款被終止；及
- (e) 本公司遵守及履行其於包銷協議下之所有承諾及責任。

倘公開發售任何條件未能於最後終止時限下午四時正或之前(或本公司與包銷商可能協定之其他日子)達成，則公開發售未必一定成為無條件及未必一定進行。

### 終止包銷協議

倘於最後終止時限或之前任何時間出現下列情況，則包銷商有權透過向本公司發出書面通知終止包銷協議所載安排：

- (1) 包銷商全權認為以下情況會對公開發售成功進行構成重大不利影響：
  - (a) 引入任何新法律或法規，或任何現有法律或法規(或其司法詮釋)有變，或發生任何其他性質之事件，導致包銷商全權認為可能對本集團整體之業務或財政或經營狀況或前景構成重大及不利影響，或就公開發售而言屬重大及不利；或
  - (b) 任何地方、國家或國際性政治、軍事、金融、經濟或其他性質(無論是否與上述任何一項屬同一類)之事件發生或情況有變(不論是否在包銷協議日期之前及／或之後發生或持續發生之連串事件或變動其中一部分)，或任何地方、國家或國際間爆發敵對或武裝衝突或衝突升級，或發生可影響當地證券市場之事件，導致包銷商全權認為可能對本集團整體之業務或財政或經營狀況或前景構成重大及不利影響，或對公開發售成功進行構成重大及不利損害，或令進行公開發售成為不宜或不智；或
- (2) 市況出現任何不利變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動，或證券買賣暫停或受重大限制)，而包銷商全權認為可能對公開發售成功進行構成重大及不利影響，或令進行公開發售成為不宜或不智；或

- (3) 本公司或本集團任何成員公司之情況有變，而包銷商全權認為會對本公司之前景構成不利影響(包括但在不損害前文之一般性的原則下，提出清算或清盤呈請或通過決議案清算或清盤，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重大資產遭破壞)；或
- (4) 任何不可抗力事件，包括但在不損害其一般性的原則下，任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工，而包銷商全權認為可能對本集團整體之業務或財政或經營狀況或前景構成重大及不利影響；或
- (5) 本集團整體之業務或財政或經營狀況或前景出現任何其他重大不利變動(無論是否與前述任何一項屬同一類)；或
- (6) 包銷商全權認為倘於緊接發售章程日期前出現或被發現而並無於發售章程內披露，則將就公開發售而言構成重大遺漏之任何事項；或
- (7) 整體證券或本公司證券於聯交所暫停買賣超過連續十(10)個營業日，不包括就審批本公佈或章程文件或有關公開發售之其他公佈或通函而暫停買賣；或
- (8) 發售章程於刊發時載有本公司於包銷協議日期前並無公開發佈或發表之資料(關於本集團之業務前景或狀況或關於其遵守任何法律或上市規則或任何適用規例)，而包銷商可能全權認為於公開發售完成時對本集團整體有重大影響，以及可能對公開發售成功進行構成重大及不利影響。

此外，倘於最後終止時限前發生以下事件，則包銷商有權透過向本公司發出書面通知終止包銷協議：

- (1) 包銷商得悉，包銷協議所載及本公司作出之任何聲明、保證或承諾遭嚴重違反；或

- (2) 包銷商得悉，於包銷協議日期或之後至最後終止時限前發生任何事件或事項，而倘於包銷協議日期前發生，則會令包銷協議所載任何保證於任何重大方面成為失實或不確。

撤銷或終止包銷協議不會損及任何訂約方在另一方於撤銷或終止前違約方面之任何權利。

倘包銷商行使有關權利，則包銷協議將不會成為無條件，而公開發售亦不會進行。倘包銷協議被包銷商終止，則本公司將另行發表公佈。

## 對本公司股權架構之影響

以下載列本公司於本公佈日期及緊隨公開發售完成後之股權架構，當中假設(i)本公司於記錄日期或之前並無配發及發行或購回股份；及(ii)並無不合資格股東：

股東	於本公佈日期及直至 記錄日期		緊隨公開發售完成後			
			假設發售股份獲合資格股東 悉數認購及並無 不合資格股東		假設包銷商承購所有發售股份 (不包括Wintime根據 不可撤回承諾認購者)	
			股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Wintime (附註1)	929,661,314	51.03	1,394,491,971	51.03	1,023,487,377	37.45
孫仲民先生 (附註2)	96,110,510	5.28	144,165,765	5.28	96,110,510	3.52
包銷商 (附註3)	—	—	—	—	817,106,599	29.90
公眾股東	796,093,500	43.69	1,194,140,250	43.69	796,093,500	29.13
<b>總計</b>	<b><u>1,821,865,324</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>2,732,797,986</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>2,732,797,986</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：

1. Wintime為魏先生全資擁有之公司，因此，根據證券及期貨條例，魏先生被視為於合共929,661,314股股份中擁有權益，相當於本公佈日期本公司全部已發行股本約51.03%。
2. 孫仲民先生為執行董事。
3. 包銷商為受魏先生最終控制之公司，因此，根據證券及期貨條例，魏先生將被視為於合共1,840,593,976股股份中擁有權益，其中1,023,487,377股股份將由Wintime持有，而817,106,599股股份將由包銷商持有(假設概無其他股東承購其發售股份配額)，合共相當於公開發售完成後經擴大之本公司已發行股本約67.35%。

## 預期時間表

公開發售之預期時間表如下：

股份以連權基準買賣之最後日期.....二零一八年六月四日(星期一)

股份以除權基準買賣首日.....二零一八年六月五日(星期二)

遞交股份過戶文件以獲得公開發售

資格之最後時限.....二零一八年六月六日(星期三)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續.....二零一八年六月七日(星期四)至  
二零一八年六月十三日(星期三)  
(首尾兩日包括在內)

記錄日期.....二零一八年六月十三日(星期三)

寄發章程文件.....二零一八年六月十四日(星期四)

接納發售股份並繳付股款之最後時限.....二零一八年六月二十九日(星期五)  
下午四時正

包銷協議成為無條件.....二零一八年七月三日(星期二)  
下午四時正

公佈公開發售及額外申請結果.....二零一八年七月九日(星期一)

寄發發售股份之股票及退款支票.....二零一八年七月十日(星期二)

預期發售股份買賣首日.....二零一八年七月十一日(星期三)  
上午九時正

本公佈所述之所有日期及時間均指香港本地日期及時間。本公佈所列公開發售(或與其有關)之時間表內各事件之日期或時限僅供說明用途，並可由本公司延長或更改。公開發售之預期時間表若有任何改動，將會在適當時候刊發公佈或通知股東。



## 進行公開發售之理由及所得款項用途

於本公佈日期，本集團主要從事(i)於中國提供物業管理服務；及(ii)於英國、美國及中國從事物業發展及投資。

本公司將從公開發售集資約728,750,000港元(扣除開支前)。扣除相關開支後，公開發售所得款項淨額最低估計約為728,050,000港元。本公司擬將公開發售所得款項淨額(i)約551,920,000港元用於償還未償還債務；及(ii)約176,830,000港元用作本集團一般營運資金。

於訂立包銷協議前，董事局已考慮下列因素，包括(a)本集團之資金需要；(b)所得款項之擬定用途；(c)進行公開發售之時機；及(d)其他集資方案。

### (a) 本集團之資金需要

董事已審閱本公司之二零一七年年報，並察悉本集團於二零一七年十二月三十一日有於一年內到期之未償還銀行借款總額約201,480,000元，而本公司之現金及現金等價物約為723,890,000港元。然而，於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度後，如本公司日期為二零一八年一月八日之公佈所載，本集團完成收購英國倫敦一幢商業樓宇(「英國收購事項」)。緊隨英國收購事項完成後，本集團之資產總值增加約14億港元，主要源於增添根據英國收購事項購買之商用物業，而本集團之負債總額則增加約14.7億港元，主要是由於根據英國收購事項應付之代價金額所致。因此，本集團之資產負債率於英國收購事項進行後上升。當時，倘本公司之資產負債率未有改善，則本公司於在現時融資環境下獲得額外債務融資方面亦會遇到困難。基於上文所述，本公司管理層已進行截至二零一八年十二月三十一日止年度之現金流量預測，並於計及下列各項後，估計本集團於未來十二個月將會出現現金流量不足額：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度用於本集團經營之估計現金流量約為30,000,000港元；
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度用於發展本集團現時物業發展項目之估計現金流量約為112,820,000港元；

- (iii) 於二零一八年二月二十二日完成根據一般授權認購新股份產生之現金流量約為179,320,000港元；
- (iv) 用於結清根據英國收購事項應付代價之估計現金流量約為507,500,000港元；及
- (v) 用於按最新還款時間表結清未償還銀行借款之現金流量約為201,480,000港元。

**(b) 所得款項之擬定用途**

鑑於公開發售之所得款項將如上文所述用於償還本集團之未償還負債及為本集團之營運資金撥資，公開發售將可能使本集團資產總值增加約176,830,000港元及負債總額減少551,920,000港元。因此，本集團之資產負債率(以債務總額除以權益總額之比率表示)將有可能於公開發售完成後降低。

經考慮未償還借款(包括但不限於銀行借款及股東貸款)及資產負債率高企可能對本集團之流動性及業務營運構成不利影響，包括但不限於(i)使本集團更易受不利經濟狀況影響；及(ii)可能會限制本公司獲得進一步融通之能力，倘本公司之資產負債率繼續高企，本公司面對之流動資金風險或會限制本公司日後作出必要資本開支或開拓商機之能力，繼而對本公司之經營業績及財務狀況構成不利影響。因此，董事認為，如上文所述降低資產負債率可(1)加強本公司重續或取得銀行融通時之議價能力；及(2)改善本集團之財務狀況，繼而將對本公司及股東整體有利。

(c) 進行公開發售之時機

經評估本集團於截至二零一八年十二月三十一日止十二個月之資金需要後，基於下列各項，董事認為現時乃進行公開發售之最佳時機：

- (i) 於英國收購事項完成前，董事已就兩項位於美國洛杉磯之商用物業之潛在收購進行初步磋商（「潛在投資」）。有鑑於此，董事認為倘本集團有意獲得任何該等商機，並於就潛在投資進行磋商及決策之過程中獲得所需財務靈活性，則必須具備隨時可供使用之資金。就此，董事於參考潛在投資之預測現金流量要求及本集團現時物業發展項目之發展情況後，一直重新考慮本集團之資本架構，並尋求各項融資方案，務求應付本集團預計未來資金需要。當考慮債務融資方案時，董事注意到本公司二零一七年年報所披露本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之現時資產負債率較高，可能導致本集團於無法提供其他抵押品時，難以在商業上更為有利之條款獲得銀行借款，甚至難以獲得銀行借款；及
- (ii) 除潛在投資外，本公司亦正落實一項有關可能收購事項之協議之條款。預期該可能收購事項完成後之已發行股份總數增加，將會導致包銷發售股份之成本上升，倘本公司於該可能收購事項完成後進行公開發售，鑑於所涉成本更為高昂，將更難邀請願意承擔延長包銷風險之公開發售包銷商；及
- (iii) 倘因如前文所闡述資產負債率高企而使集資活動（包括債務及股本集資）完成時間未能配合本集團當時資金需要之時機，則本集團可能失去把握其所識別有利投資及／或商機之機會。此外，倘本集團缺乏應付付款義務之所需資金，則可能會對本集團之流動性及財務狀況構成重大不利影響。鑑於上文所述，董事認為本集團有即時資金需要，以促進本集團業務發展，符合本公司及股東整體利益。

儘管擬進行之公開發售將無可避免地對股權造成攤薄影響，然而，經計及(1)本集團之現有物業發展項目有即時資金需要，且本集團當時之現金水平不足以應付有關資金需要；(2)董事局一直物色若干對本集團盈利能力有利之可行項目；及(3)在為建議公開發售委聘包銷商方面遭遇困難，董事局認為本集團藉公開發售獲得融資，盡快減少負債，誠屬審慎之財務管理方針，冀能改善本集團之財務狀況，為本集團之現時營運、本集團現時物業發展項目之發展及任何可能出現之收購機會提供資金，同時加強本公司之營運資金。

#### (d) 其他集資方案

除債務融資外，董事局於議決進行公開發售前亦曾考慮供股等其他集資方案。

儘管供股相比公開發售能為不欲參與供股而出售所享未繳股款供股權之股東提供額外選擇，惟供股涉及額外行政工作，亦會產生籌備、印刷、寄送及處理未繳股款供股權買賣安排之額外費用。本公司亦將須投放額外時間及資源處理未繳股款供股權之買賣，包括本公司與過戶登記處等其他參與方之溝通。

進行公開發售旨在讓股東在願意之情況下可維持彼等於本公司之權益比例，確保本公司股東基礎穩定，亦讓彼等可參與本公司未來增長及發展。因此，董事局認為，由於公開發售已為合資格股東提供平等而公平之機會，使彼等可維持各自於本公司之持股權益比例，故即使無權如供股般買賣未繳股款供股權，整體而言，在目前情況下進行公開發售相比供股對本公司及股東更為有利。

經考慮上述因素，並計及各替代方案之裨益及成本，董事(包括獨立非執行董事)認為，由於公開發售讓合資格股東有機會維持彼等於本公司之持股權益比例，因此，公開發售符合本公司及股東之整體利益。

## 於過往十二個月涉及發行證券之集資活動

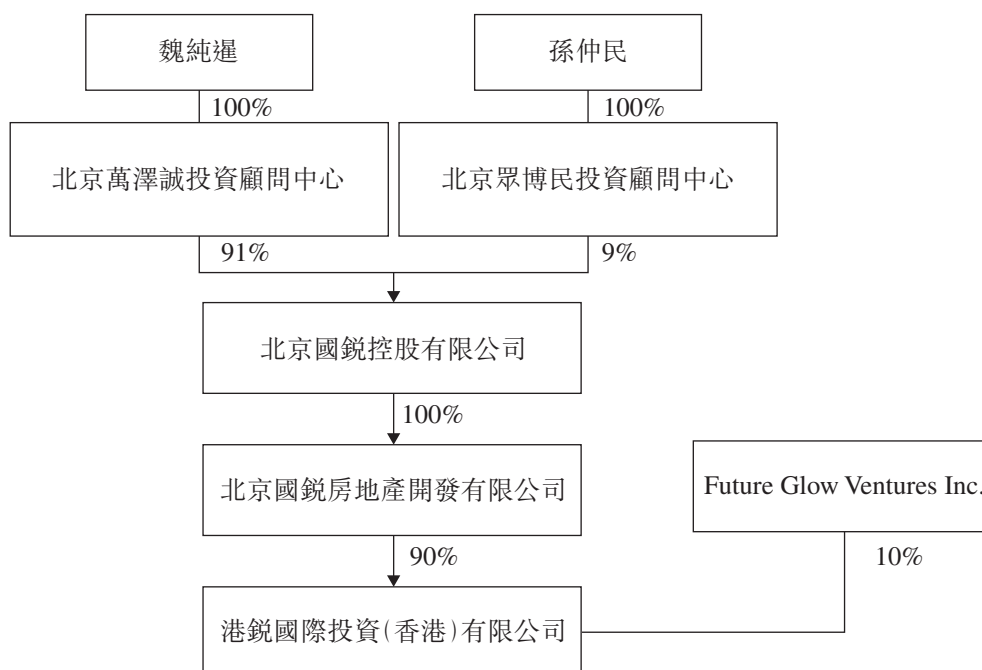
於緊接本公佈日期前過往十二個月期間，本公司曾進行以下股本集資活動：

公佈日期	事項	所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項實際用途
二零一八年一月二十六日及二零一八年二月二十二日	根據一般授權認購新股份	179,320,000港元	償還貸款及本集團一般營運資金	已按擬定用途動用

除上文所披露者外，於緊接本公佈日期前過往十二個月期間，本公司並無進行任何股本集資活動。

## 有關包銷商之資料

港銳為於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。於本公佈日期，港銳由北京國銳及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先生及孫先生分別間接擁有約91%及9%權益。以下載列港銳於本公佈日期之股權架構。



港銳之主要業務為投資控股。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，港銳過往未曾擔任其他集資活動之包銷商。

本公司管理層曾接觸多家證券商，邀請彼等擔任公開發售包銷商。然而，於該等證券商拒絕接受擔任公開發售包銷商之建議後，董事與魏先生商討(i)港銳擔任包銷商之可能性；(ii)有關公開發售之相關上市規則涵義；(iii)公開發售之可能時間限制；及(iv)包銷協議之建議條款及條件。

經考慮(i)上述董事與魏先生之商討；(ii)釐定進行公開發售之時機時之因素；(iii)本公司管理層所接觸之上述證券商全部拒絕應邀擔任公開發售包銷商；及(iv)港銳具備足夠財務資源，能面對延長包銷風險，董事認為港銳擔任公開發售包銷商乃符合本公司及股東整體最佳利益。

## 上市規則之涵義

由於公開發售不會令本公司於緊接本公佈日期前十二個月期間內之已發行股本或市值增加超過50%，故根據上市規則，公開發售毋須取得股東批准。

根據上市規則，包銷商(受魏先生最終控制之公司)為魏先生之聯繫人。董事兼本公司控股股東魏先生為本公司之關連人士，因此，根據上市規則，港銳(魏先生之聯繫人)被視為本公司之關連人士。然而，鑑於(i)根據包銷協議，本公司毋須向包銷商支付包銷佣金；及(ii)本公司將按照合資格股東申請額外發售股份之比例，以公平公正基準酌情配發超出保證配額之發售股份，根據上市規則第14A.92條，向包銷商配發及發行發售股份獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。



## 一般資料

載有(其中包括)建議公開發售詳情之章程文件預期於二零一八年六月十四日(星期四)或之前寄發予合資格股東。發售章程(惟不包括申請表格及額外申請表格)將寄發予不合資格股東(如有)僅供彼等參考。

## 買賣股份之風險警告

股東及本公司潛在投資者務須注意，公開發售須待(其中包括)包銷協議成為無條件且包銷商並無根據其條款(有關概要載於本公佈「終止包銷協議」分段)終止包銷協議後方可作實。因此，公開發售未必一定進行。

任何人士如於本公佈日期至所有先決條件達成日期前期間買賣股份，將因而承擔公開發售可能不會成為無條件或可能不會進行之風險。任何股東或其他人士如擬買賣股份，務請諮詢本身之專業顧問。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「申請表格」	指	將就公開發售向合資格股東發出之申請表格
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京國銳」	指	北京國銳房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開門進行業務超過五個小時之日(星期六及星期日除外)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統

「先決條件」	指	「公開發售之條件」一節所載之先決條件
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「額外申請表格」	指	供擬申請彼等之公開發售保證配額以外之額外發售股份之合資格股東用於認購額外發售股份之額外申請表格
「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	香港之法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)並無關連之人士或公司
「不可撤回承諾」	指	Wintime於二零一八年五月二十四日向本公司及包銷商作出之不可撤回承諾
「最後交易日」	指	二零一八年五月二十四日，即股份於本公佈刊發前在聯交所交易之最後一日
「最後接納時限」	指	二零一八年六月二十九日(星期五)下午四時正(香港時間)(或本公司與包銷商可能協定之其他時間)，即接納發售股份要約及繳付股款之最後時限

「最後終止時限」	指	二零一八年七月三日(星期二)(即最後接納時限後下一個營業日)下午四時正(或本公司與包銷商可能協定之其他時間)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「魏先生」	指	魏純暹先生，為董事局主席、執行董事及於本公佈日期透過Wintime間接實益擁有本公司股權之51.03%之控股股東
「不合資格股東」	指	董事於根據上市規則第13.36(2)(a)條作出相關查詢後，基於相關地區法例項下之法律限制或該地區任何相關監管機關或證券交易所之規定，認為有必要或適宜從公開發售排除彼等之海外股東
「發售股份」	指	根據公開發售將發行及配發之910,932,662股股份
「公開發售」	指	建議按照包銷協議及章程文件之條款並在其條件規限下，按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份可獲發一(1)股發售股份保證配額之基準，由本公司以公開發售方式按認購價向合資格股東發行發售股份
「海外股東」	指	於記錄日期本公司股東名冊上顯示登記地址位於香港以外之股東
「寄發日期」	指	二零一八年六月十四日(或本公司與包銷商可能協定之其他日期)，為寄發章程文件之日期，而包銷商不得無理地不給予協議或同意

「中國」	指	中華人民共和國，僅就公开发售而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「發售章程」	指	預期按協定格式於發售章程寄發日期刊發之公开发售章程
「章程文件」	指	發售章程、申請表格及額外申請表格之統稱
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(不合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二零一八年六月十三日(或本公司與包銷商可能協定之其他日期)，為釐定股東參與公开发售之權利之日期
「過戶登記處」	指	本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份0.80港元
「包銷協議」	指	本公司及包銷商於二零一八年五月二十四日就公开发售訂立之包銷協議
「包銷股份」	指	包銷商根據包銷協議之條款包銷之817,106,599股發售股份
「包銷商」或「港銳」	指	港銳國際投資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股

「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「Wintime」	指	Wintime Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東及關連人士
「%」	指	百分比

承董事局命  
**國銳地產有限公司**  
 主席  
**魏純暹**

香港，二零一八年五月二十四日

於本公佈日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及劉淑華女士；而本公司獨立非執行董事為董煥樟先生、歐陽寶豐先生及杜紫雲女士。

\* 僅供識別