

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，概不構成收購、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)

有關收購 WISE EXPERT INVESTMENT LIMITED

之全部已發行股本之
非常重大收購事項及
關連交易

本公司財務顧問



收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一八年五月三十日(交易時段後)，本公司及賣方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意購買目標公司之全部已發行股本，代價為1,541,320,000港元。

於完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司以及目標集團之財務資料將綜合計入本集團財務報表。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過100%，故收購事項構成上市規則項下本公司之一項非常重大收購。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈、通函及股東批准規定。

於本公佈日期，賣方A由魏先生全資擁有，賣方B由孫先生全資擁有，魏先生及孫先生各自均為董事，因此賣方A及賣方B各自均為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。因此，收購事項及該協議項下擬進行之交易(包括根據特別授權行使可換股債券附帶之兌換權後配發及發行代價股份及兌換股份)為關連交易，且須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理、按正常或更佳商業條款及於本集團的日常及正常業務過程中訂立，及符合本公司及獨立股東之整體利益以及如何於股東特別大會上投票而向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議、收購事項及其項下擬進行之交易。由於賣方A由魏先生全資擁有以及賣方B由孫先生全資擁有，因此魏先生及孫先生被視為於收購事項中擁有重大權益。由於Wintime Company Limited為一間由魏先生間接全資擁有之公司，而魏先生於本公佈日期在本公司已發行股本總數之約51.03%中擁有權益，因此，Wintime Company Limited亦被視為於收購事項中擁有重大權益。由此，孫先生及Wintime Company Limited將於股東特別大會上就提呈決議案批准(其中包括)收購事項及其項下擬進行之交易放棄投票。除上述者以及董事經作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問之意見函件；(iv)該物業估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期將於二零一八年六月二十一日或之前寄發予股東。

收購事項須待該協議所載之先決條件獲達成後，方告完成，而收購事項未必會進行至完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於二零一八年五月三十日(交易時段後)，本公司及賣方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意購買目標公司之全部已發行股本，代價為1,541,320,000港元。該協議之主要條款之概要載列如下。

該協議

日期： 二零一八年五月三十日

訂約方： (1) 本公司；及
(2) 賣方

賣方A為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由魏先生全資擁有。魏先生亦為執行董事及董事會主席，於本公佈日期，彼亦被視為通過受其控制法團於已發行股份的51.03%中擁有權益之控股股東。因此，根據上市規則，賣方A為本公司之關連人士。

賣方B為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由孫先生全資擁有。孫先生亦為執行董事，於本公佈日期，彼亦於已發行股份的5.28%中擁有權益。因此，根據上市規則，賣方B被視為本公司之關連人士。

將予收購之資產

根據該協議，賣方已有條件同意出售及本公司已有條件同意收購待售股份。

於完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司以及目標集團之財務資料將綜合計入本集團財務報表。

代價

根據該協議，購買待售股份之代價為1,541,320,000港元。

代價將按以下方式向賣方支付：

- (i) 其中361,260,800港元須由本公司根據付款時間表按每股0.80港元之發行價配發及發行代價股份(即分別向賣方A(或其指定提名人)及賣方B(或其指定提名人)配發及發行410,934,160股新股份及40,641,840股新股份)；及
- (ii) 結餘1,180,059,200港元將由本公司根據付款時間表分別向賣方A(或其指定提名人)及賣方B(或其指定提名人)發行本金額總額為1,073,853,872港元及106,205,328港元之可換股債券之方式支付。

付款時間表

根據該協議，本公司應付予賣方之代價將根據下列付款時間表規定的時間分期支付：

序號	付款日期	付款方式	付款條件	金額	佔待售股份的百分比 (附註)
1	首個完成日期	按每股0.80港元之發行價配發及發行代價股份(即分別向賣方A(或其指定提名人)及賣方B(或其指定提名人)配發及發行410,934,160股新股份及40,641,840股新股份)	達到(或獲豁免)先決條件I	361,260,800港元	23.4%
		分別向賣方A(或其指定提名人)及賣方B(或其指定提名人)發行本金額為1,003,723,812港元及99,269,388港元之可換股債券	達到(或獲豁免)先決條件I	1,102,993,200港元	71.6%
			小計	1,464,254,000港元	95%
2	第二個完成日期	分別向賣方A(或其指定提名人)及賣方B(或其指定提名人)發行本金額為70,130,060港元及6,935,940港元之可換股債券	達到(或獲豁免)先決條件II	77,066,000港元	5%
			總計	<u>1,541,320,000港元</u>	<u>100%</u>

附註：本欄所有數字約至十分位。

代價之基準

代價乃本公司與賣方於二零一八年三月三十一日按正常商業條款經考慮(不限於)該物業初步估值約人民幣1,243,000,000元(相當於約1,541,320,000港元)並經公平協商後釐定。一名獨立專業估值師於二零一八年三月三十一日按完成基準獲委任進行該物業估值。該物業初步估值乃根據直接比較法之市場方法編製。

經考慮上述原因，董事(不包括賣方之聯繫人魏先生及孫先生且彼等已就批准該協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票，以及將於考慮獨立財務顧問提供之建議後發表意見之獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，該協議乃按正常或更佳商業條款訂立且符合本公司及其股東之整體利益。

先決條件

現有兩項先決條件，待售股份之95%將於先決條件I達成(或獲豁免，視乎情況而定)後的首個完成日期進行轉讓，而待售股份剩餘5%將於先決條件II達成(或獲豁免，視乎情況而定)後的第二個完成日期進行轉讓。

該協議須於最後完成日期或之前達成下列條件後方可成為無條件：

(i) 先決條件I

- (a) 本公司獨立股東於股東特別大會上通過必需決議案批准(其中包括)該協議、收購事項及其項下擬進行之交易，包括根據特別授權配發及發行代價股份，以及根據特別授權行使可換股債券附帶之兌換權後配發及發行兌換股份；
- (b) 本公司已完成盡職調查並滿意其結果；
- (c) 本公司已獲得買方許可且於首個完成日期之前並無撤回；

- (d) 賣方已獲得賣方許可且於首個完成日期之前並無撤回；
 - (e) 聯交所批准代價股份及兌換股份上市及買賣；
 - (f) 自該協議日期直至首個完成日期，目標集團之業務、經營、表現或財務狀況並無重大不利變動；
 - (g) 北京國銳已獲得初始登記以及該初始登記於首個完成日期之前並無撤回；
 - (h) 賣方於該協議中作出之保證於首個完成日期在所有重大方面仍屬真實、準確且無誤導，猶如於首個完成日期重複已考慮彼時之情況之此等保證；
 - (i) 本公司於該協議中作出之保證於首個完成日期在所有重大方面仍屬真實、準確且無誤導，猶如於首個完成日期重複已考慮彼時之情況之此等保證；
 - (j) 賣方於首個完成日期之前已全部履行及遵守該協議項下之所有須其履行及遵守之契據及承諾；
 - (k) 本公司於首個完成日期之前已全部履行及遵守該協議項下之所有須其履行及遵守之契據及承諾；及
 - (l) 萬港通已就收購該物業向北京國銳支付代價。
- (ii) 先決條件II
- (a) 收購95%的有關待售股份已完成；
 - (b) 萬港通已獲取證書，該等證書於第二個完成日期之前並未取消；
 - (c) 買方許可於第二個完成日期前並未取消；

- (d) 賣方許可於第二個完成日期前並未取消；
- (e) 自該協議日期直至第二個完成日期，有關目標集團之業務、營運、表現或財務並無重大不利變動；
- (f) 於第二個完成日期，賣方對該協議之擔保仍真實準確且於所有重大方面並無誤導，正如該等擔保考慮當時情況後於第二個完成日期重複；
- (g) 於第二個完成日期，本公司對該協議之擔保仍真實準確且於所有重大方面並無誤導，正如該等擔保考慮當時情況後於第二個完成日期重複；
- (h) 於第二個完成日期前，賣方已全面履行及遵守根據該協議須履行或遵守之所有契諾及承諾；
- (i) 於第二個完成日期前，本公司已全面履行及遵守根據該協議須履行或遵守之所有契諾及承諾；及
- (j) 初始登記於第二個完成日期前並未取消。

賣方須盡力促使履行上述先決條件(i)(d)、(i)(f)、(i)(g)、(i)(h)、(i)(j)、(ii)(b)、(ii)(d)、(ii)(e)、(ii)(f)、(ii)(h)及(ii)(j)。

賣方須促使目標集團所有成員及時提供本公司所需一切資料並協助盡職調查。

本公司可隨時以書面通知賣方豁免上述條件(i)(b)、(i)(f)、(i)(h)、(i)(j)、(ii)(e)、(ii)(f)及(ii)(h)。賣方可隨時以書面通知本公司豁免上述條件(i)(i)、(i)(k)、(ii)(g)及(ii)(i)。除上述條件外，上文所有先決條件均不可豁免。

倘先決條件無法於最後完成日期達成(或以其他方式豁免)，則本公司將有權選擇終止該協議或與賣方書面協定達成先決條件的較後日期。倘賣方與本公司於最後完成日期後計60天內未能就較後日期達成一致，則該協議將終止。倘先決條件未能於本公司與賣方書面協定的較後日期達成(或以其他方式豁免)，則該協議將終止。倘該協議因上述任何情況而終止，除該協議之前的任何違約外，該協議的任何一方均不得向該協議的另一方提起索賠。

代價股份

代價股份將按照發行價每股代價股份0.80港元發行，該價格較：

- (i) 股份於該協議日期在聯交所所報收市價每股0.78港元溢價約2.56%；及
- (ii) 股份於緊接該協議簽署日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.82港元折讓約2.44%；

發行價乃本公司及賣方經參考(i)股份於該協議簽署日期之現行市場表現；(ii)該物業初步估值約人民幣1,243,000,000元(相當於約1,541,320,000港元)；及(iii)代價概無涉及任何現金，透過配發及發行代價股份及發行可換股債券支付代價有助於維持現金水平及減少本集團關於收購事項之融資成本及公平協商後釐定。

代價股份相當於：(i)本公司於本公佈日期已發行股本約24.79%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約19.86%。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

可換股債券

可換股債券之條款乃經公平磋商後協定，其主要條款概述如下：

- 發行人 : 本公司
- 本金額 : 1,180,059,200港元
- 到期日 : 可換股債券為永久期限，且無到期日
- 利率 : 可換股債券年票面利率為1%並將於發行日期第五(5)週年後終止承擔任何票息。於發行可換股債券後的前五年內，票息以可換股債券之未償還本金額計算，並須根據本公司自行決定自相關票息支付到期日起延長為期最多10年的票息支付通知可換股債券持有人，並進行年度支付。
- 兌換價 : 初步兌換價為每股兌換股份0.80港元，可根據以下概述之調整條文予以調整
- 兌換股份 : 假設可換股債券所附之兌換權按初步兌換價每股兌換股份0.80港元悉數行使，兌換可換股債券後將予發行最多1,475,074,000股新股份(可予調整)，其佔(i)本公司現有已發行股本約80.97%；及(ii)本公司於按初步兌換價悉數兌換可換股債券後經配發及發行代價股份及兌換股份擴大之已發行股本約39.35%

兌換期 : 可換股債券持有人可能於發行可換股債券日期起至發行全部或部分尚未償還之可換股債券10周年日期止期間將該可換股債券(全部或部分)兌換為兌換股份

於上述兌換期屆滿後，並無兌換權獲行使，可換股債券之未償還金額(倘適用)將成為本公司之非上市直接永久債券

兌換 : 倘(i)可換股債券的任何兌換並無導致賣方及／或債券持有人及／或彼等任何人士之一致行動人士及／或彼等各自聯繫人於本公司已發行股本中擁有30%或以上權益(於可換股債券發行日期已經擁有超過30%本公司全部已發行股份之賣方除外)或收購守則可能不時規定之觸發債券持有人因行使兌換權而須根據收購守則規則第26條提出強制性一般收購要約之有關較低百分比水平，而不論有關強制性要約責任是否因行使可換股債券所附兌換權或根據收購守則其他規定而將予配發及發行的兌換股份數目(如適用，包括與債券持有人一致行動人士購入的任何股份)而觸發及(ii)可換股債券的任何兌換並無導致股份公眾持股量低於本公司已發行股份之25%(或該等上市規則規定之百分比)，債券持有人有權於遵守條件所載程序情況下，於兌換期任何時間將全部或部分以彼等名義登記的未償還可換股債券本金額兌換成兌換股份，惟任何兌換須按每項兌換不少於1,000,000港元之完整倍數之金額作出，除非在任何時間可換股債券之未償還本金額總額少於1,000,000港元，則仍可兌換可換股債券之全部(而非僅一部分)未償還本金額。

- 贖回 : 本公司可隨時透過向可換股債券持有人發出至少十(10)日事先書面通知且於其中訂明擬贖回的總額後以有關可換股債券本金額的100%贖回全部或部分可換股債券。
- 地位 : 兌換股份一經配發及發行應於所有方面與有關兌換日期已發行股份享有同等地位，包括有權獲享於有關兌換日期或之後宣派，派付之所有股息或作出之其他分派，惟倘有關記錄日期為於有關兌換日期或之前，則不獲先前所宣派或建議或議決派付或作出之任何股息或其他分派。
- 調整兌換價 : 在發生與本公司有關之若干事件(包括但不限於以下事件)時，兌換價可不時予以調整：
- (i) 因合併或拆細更改股份數目；
 - (ii) 本公司透過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)資本化之方式發行(代替現金股息者除外)入賬列作繳足股份；
 - (iii) 本公司向股東(身為股東)作出資本分派(不論以削減或其他方式)或由本公司向股東(身為股東)授出可購入本公司或其任何附屬公司現金資產之權利；
 - (iv) 本公司向股東(身為股東)提呈或授出任何股權或認股權證以按低於當時股份市價80%之價格通過權利之方式認購新股份；

- (v) 本公司發行全數以現金認購之證券，而該等證券可轉換為或交換為或附帶權利可認購新股份，倘就該等證券初步應收之每股股份實際代價總額低於股份當時市價，或該等證券所附帶可轉換為或交換或認購權獲修改以致上述就該等證券初步應收之每股股份實際代價總額低於股份當時市價之80%；
- (vi) 本公司僅為現金而以低於當時股份市價80%之每股股份價格發行股份(不包括因行使可換股債券所附兌換權或行使可兌換或交換或認購股份之任何其他權利而發行之股份)；及
- (vii) 本公司為收購資產而以低於當時股份市價80%之每股股份實際代價總額發行股份。

可轉讓性 : 在獲得本公司事先書面同意及遵守上市規則及其他適用法律法規的情況下，可換股債券持有人可按1,000,000港元之完整倍數轉讓或出讓全部或部分可換股債券予任何一方。

投票權 : 可換股債券不應附帶任何投票權。

上市 : 本公司將不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

初步兌換價每股兌換股份0.80港元較：

- (i) 股份協議日期在聯交所所報收市價每股0.78港元溢價約2.56%；
- (ii) 股份於緊接該協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.82港元折讓約2.44%；

- (iii) 股份於緊接該協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.85港元折讓約5.88%；及
- (iv) 股東於二零一七年十二月三十一日應佔每股資產淨值約0.72港元溢價約11.11%。

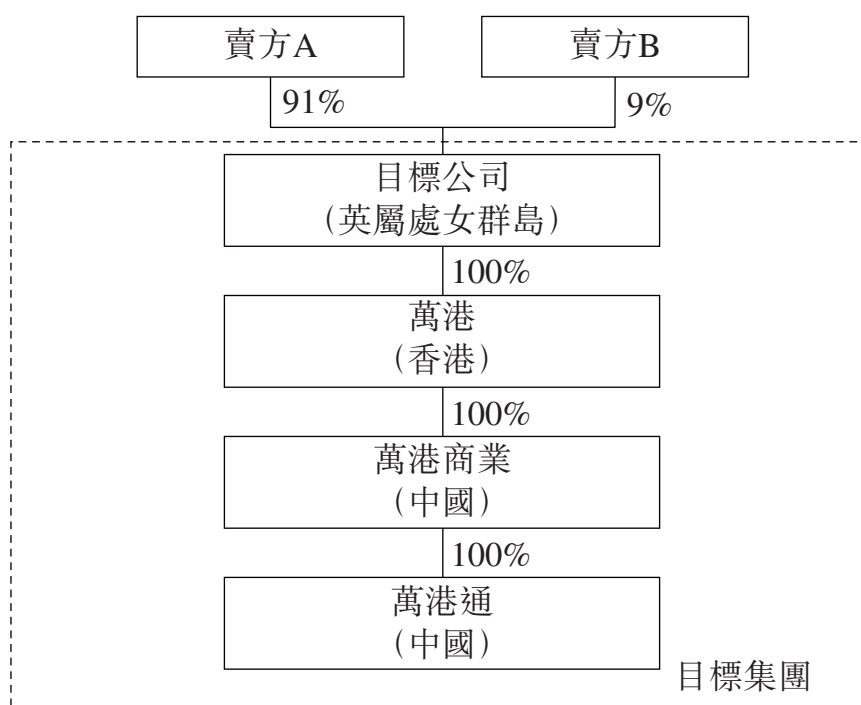
兌換價由本公司及賣方經參考代價股份之發行價協商釐定。

兌換股份最高數目(按初步兌換價)指：(i)本公司於本公佈日期已發行股本約80.97%；及(ii)本公司配發及發行代價股份及(假設已按初步兌換價悉數兌換可換股債券)後經擴大之已發行股本約39.35%。

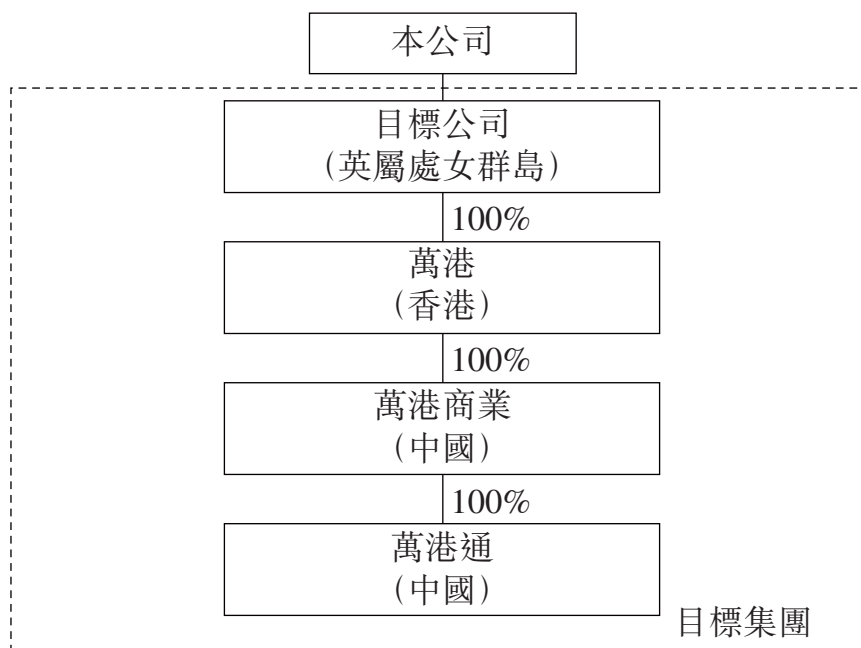
有關目標集團之資料

下圖闡述：(i)於本公佈日期；及(ii)緊隨完成後，目標集團的股權架構：

目標集團於本公佈日期的股權架構



目標集團於緊隨完成後的股權架構



(i) 目標公司

目標公司為一間於二零一五年七月一日根據英屬處女群島法律註冊成立之公司。據該等賣方告知，目標公司之主要業務為投資控股。於本公佈日期，目標公司分別由賣方A及賣方B直接擁有91%及9%權益。

(ii) 萬港

萬港為一間於二零一五年八月二十六日在香港註冊成立之有限公司。據該等賣方告知，萬港之主要業務為投資控股。於本公佈日期，萬港由目標公司直接全資擁有。

(iii) 萬港商業

萬港商業為一間於二零一六年一月二十九日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，萬港商業之主要業務為投資控股。於本公佈日期，萬港商業由萬港直接全資擁有。

(iv) 萬港通

萬港通為一間於二零一六年一月二十八日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，萬港通之主要業務為投資控股及於完成前為該物業的唯一擁有人。於本公佈日期，萬港通由萬港商業直接全資擁有。

(v) 該物業

該物業位於中國北京大興區榮華南路，總建築面積約為21,856.46平方米，其為綜合住宅／商業開發，包括住宅、酒店、服務公寓及辦公室。截至本公佈日期，該物業政府登記仍在進行且萬港通尚未獲得所有相關所有權證書。於完成前，其為目標集團取得所有權證的所有先決條件之一。

如賣方所告知，(i)該物業僅構成總代價約人民幣411.12百萬元之土地之部分；及(ii)除物業開發所產生之建築成本外，萬港通亦將承擔部分設施成本。鑑於上述土地的建設工作尚未完成，於本公佈日期，設施成本尚未確定並最終確認，但根據於本公佈日期獲得之資料，該物業的建築成本估計約為人民幣371.55百萬元。

其後，萬港通及北京國銳於二零一七年五月訂立有條件買賣協議，據此，北京國銳有條件同意出售且萬港通有條件同意收購該物業，成本總額為約人民幣402,859,500元。於本公司之盡職調查過程中，中國法律顧問告知，該物業之建設工程已竣工且建設工程竣工驗收備案已由中國當地建築局發佈。

根據當地有關預售物業的規定，在收到上述有關物業的建設工程竣工驗收備案後的相關訂明期間內，北京國銳須將初始登記所需的文件(包括土地使用權證及規劃及施工許可證)提交給相關當局以申請並登記該物業的所有權證書。其後，萬港通可提交上述條件買賣協議及其他必要的資料或文件(如適用)以供局方審核並就所購物業發放個人房屋所有權證。因此，北京國銳獲得初始登記對確保該物業之法定所有權由北京國銳轉讓至萬港通至關重要，因此成為完成的先決條件。

於本公佈日期，北京國銳已申請初始登記，而萬港通將於北京國銳獲得初始登記後向有關機構申請轉讓該物業的所有權登記。因此，北京國銳仍為該物業登記的法定擁有人。預計北京國銳將於二零一八年六月三十日或之前獲得初始登記。

北京國銳之資料

於本公佈日期，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91%及9%，及因此，根據上市規則為魏先生之聯繫人士。執行董事及董事會主席魏先生為本公司之關連人士，及因此，根據上市規則，魏先生之聯繫人士北京國銳被視為本公司之關連人士。

有關目標集團的財務資料

根據目標集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合管理賬目，目標集團之綜合營業額及綜合淨虧損(除稅前及除稅後)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
營業額	—	—
除稅前虧損	38,100	40,295
除稅後虧損	38,100	40,295

於二零一七年十二月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值約為348,543,711港元。

特別授權

代價股份及兌換股份將根據獨立股東於股東特別大會批准之特別授權配發及發行。本公司將向聯交所申請代價股份及兌換股份上市及買賣。代價股份及兌換股份一經配發及發行，彼此之間及與於發行代價股份及兌換股份時已發行之其他股份在各方面享有同地位。

對本公司股權結構之影響

於本公佈日期，本公司已發行1,821,865,324股股份。下文所載為(i)於本公佈日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份(且假設並無轉換可換股債券及自本公佈日期起至配發及發行代價股份日期本公司股本並無其他變動)後；及(iii)緊隨配發及發行代價股份及悉數轉換可換股債券(且假設自本公佈日期起本公司股本並無其他變動)後，本公司之股權結構。基於董事深知、盡悉及確信且假設自本公佈日期起本公司股本並無其他變動：

股東	於本公佈日期		配發及發行代價股份後 (附註5)		配發及發行代價股份及悉數 轉換可換股債券後(附註6)	
	股份數目	概約 %	股份數目	概約 %	股份數目	概約 %
Wintime Company Limited (附註1)	929,661,314	51.03	929,661,314	40.89	929,661,314	24.80
孫先生(附註2)	96,110,510	5.28	96,110,510	4.23	96,110,510	2.56
賣方A(附註1)	—	—	410,934,160	18.07	1,753,251,500	46.77
賣方B(附註3)	—	—	40,641,840	1.79	173,398,500	4.63
公眾股東	796,093,500	43.69	796,093,500	35.02	796,093,500	21.24 (附註7)
總計	<u>1,821,865,324</u>	<u>100.00</u>	<u>2,273,441,324</u>	<u>100.00</u>	<u>3,748,515,324</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. Wintime Company Limited及賣方A均為一間由魏先生間接全資擁有之公司，因此根據證券及期貨條例，於本公佈日期，魏先生被視為於929,661,314股股份中擁有權益，並緊隨完成(且假設並無轉換可換股債券及自本公佈日期起本公司股本並無其他變動)後被視為於929,661,314股股份中擁有權益，相當於本公司通過配發及發行代價股份經擴大的全部已發行股本的約40.89%。
2. 於本公佈日期，孫先生為執行董事。
3. 賣方B由孫先生間接全資擁有，因此，緊隨完成(且假設並無轉換可換股債券及自本公佈日期起本公司股本並無其他變動)後，孫先生將被視為於96,110,510股股份中擁有權益，相當於本公司通過配發及發行代價股份經擴大的全部已發行股本的約4.23%。
4. 數字已約整至百分位。
5. 該欄所載數據乃以假設並未轉換可換股債券為基準以及本公司股本自本公佈日期直至配發及發行代價股份日期並無其他變動。
6. 該欄所載數據乃以假設本公司股本自本公佈日期起並無其他變動為基準。
7. 上表僅供說明用途，可換股證券條款有所限制，倘兌換將導致(i)賣方及／或債券持有人及／或彼等任何人士之一致行動人士及／或彼等各自聯繫人於本公司已發行股本中擁有30%或以上權益(賣方除外)或收購守則可能不時規定之觸發債券持有人因行使兌換權而須根據收購守則規則第26條提出強制性一般收購責任之有關較低百分比水平；或(ii)股份公眾持股量低於本公司已發行股份之25%(或上市規則規定之任何指定百分比)，則不得兌換。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要於中國、美利堅合眾國及英國從事物業開發及投資，於中國北京提供物業管理服務。董事會認為收購事項將加強本集團之資產基礎並進一步開發其現有物業管理業務。

茲提述本公司於二零一七財政年度之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度業績公佈，本集團透過物業管理服務以及各種物業投資，包括(i)收購 Wholly Express Limited及其附屬公司，其於二零一七年八月三十一日完成；及(ii)收購英國倫敦的商業大樓Juxon House，其於二零一八年一月八日完成實現業務增長。董事認為，收購事項可優化本集團物業組合並通過該等物業產生的穩定租金收入拓寬其收入。

評估收購事項之公平性及合理性時，董事會考慮了以下因素：

(a) 該物業的位置

該物業緊靠本集團位於中國北京東南部亦莊經濟技術開發區的商用物業，其週邊大部分建築工地在開發中。本公司計劃於土地上將該物業發展成一個一棟36層辦公大樓的大型商業開發項目。該物業的樓層總面積約21,856.46平方米。董事認為，收購事項使本公司整合兩項商用物業之業務，以便增強該物業的整體商業運營能力並提高其總價值，從而增加亦莊其他物業之價值。

於本公佈日期，北京國銳已申請初始登記，而萬港通將於北京國銳獲得初始登記後向有關機構申請轉讓該物業的所有權登記。因此，北京國銳仍為該物業登記的法定擁有人。預計北京國銳將於二零一八年六月三十日或之前獲得初始登記。

(b) 收購事項的時間

董事會認為收購事項的時間屬恰當，乃由於以下原因：

- (i) 鑒於該物業的建築工程已完成，因而不能按照規格及質量標準完成相關建築的風險有限；

- (ii) 收購事項完成後將不會產生額外的建築成本(惟萬港通將承擔的設施成本除外)；及
- (iii) 該物業的物業單位於收購完成後可用於租賃或出售，其預計將為本集團帶來穩定的租金收入及相當可觀的銷售所得款項。

(c) 釐定代價結算方式

董事會考慮到下列因素並敲定通過配發及發行代價股份支付代價，發行可換股債券符合本公司及其股東的整體利益：

- (i) 本集團的主要業務包括(其中包括)物業開發及投資，其為資金密集型業務。董事會認為，通過發行可換股債券，本集團將能夠於需要時應用其現金來源滿足其業務所需方面維持相對較高的靈活性；
- (ii) 發行可換股債券將不會產生任何即時攤薄影響，直至相關持有人將可換股債券轉換為股份。攤薄影響亦將受限於本公佈「可換股債券」一節概述之可換股債券的條款載列的限制性契諾；及
- (iii) 緊隨發行可換股債券後，本公司將於發行日期後計首個五年期內承擔1%的年票面利率。其相較於其他融資方式(即銀行借款，相關融資成本較高且鑒於中國有關銀行借貸的政策，該等借款的可用性相對低)而言具備明顯優勢。

其他替代結算方式

董事已考慮替代結算方式(例如發行其他類型的債務證券)。然而，考慮到相對較高的融資成本及對本公司資產負債比率的影響，董事會認為發行其他債務證券(1)會(視乎借款額度而定)導致本集團可能違反有關資產負債比率的現有借款的財務契諾；(2)對本集團的財務狀況產生不利影響以及影響其日後的集資能力；及(3)因支付利息及償還該等債務證券而減少本集團的流動資金，以及亦將阻礙其業務發展選擇，進而影響到本公司及其股東的潛在回報及利益。

除上述外，董事會亦考慮了其他可能的資金籌集方式，例如通過配售或認購新股份籌集資金。

鑒於計算代價的所需資金約1,541,320,000港元，又因將予配發及發行的股份數目將超過二零一七年六月二十六日授予董事的一般授權項下的限額(假設配售或認購價(視乎情況而定)等於收購事項下可換股債券的兌換價)，因此，通過配售或認購新股份籌集相關資金將涉及須尋求股東批准特別授權。

由於代價金額較大，經採納本公司財務顧問的建議，董事會已就使用配售集資法及認購新股保留意見：

- (i) 由於須予配發及發行以計算代價的股份金額較大，有意投資者將要求股份買賣價的大幅配售折扣，且董事預計該折扣將超過20%；及
- (ii) 經獲得幾家證券公司的同意後，董事發現就涉及配售或認購(視乎情況而定)的大量證券尋求配售代理及認購人較為困難。

鑒於上文所述，將上述各種集資方法與發行可換股債券相較，董事認為配售及認購新股份於收購事項而言可能並非最佳選擇，因此亦不符合本公司股東的整體利益。

經考慮上述原因，董事會認為通過配發及發行代價股份以結算收購事項的代價以及發行可換股債券符合本公司及其股東的整體利益。

經考慮上文所述，本公司計劃投資並收購該物業用作本集團長期投資及提供租金收入。董事認為，收購事項之條款於目前市場條件中屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過100%，故收購事項構成上市規則項下本公司之一項非常重大收購。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈、通函及股東批准規定。

於本公佈日期，賣方A由魏先生全資擁有，賣方B由孫先生全資擁有，魏先生及孫先生各自均為董事，因此賣方A及賣方B各自均為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。收購事項及該協議項下擬進行之交易(包括根據特別授權行使可換股債券附帶之兌換權後配發及發行代價股份及兌換股份)須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理、按正常或更佳商業條款及於本集團的日常及正常業務過程中訂立，及符合本公司及獨立股東之整體利益以及如何於股東特別大會上投票而向獨立股東提供意見。將委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議、收購事項及其項下擬進行之交易。由於賣方A由魏先生全資擁有以及賣方B由孫先生全資擁有，因此魏先生及孫先生被視為於收購事項中擁有重大權益。由於Wintime Company Limited為一間由魏先生間接全資擁有之公司，而魏先生於本公佈日期在本公司已發行股本總數之約51.03%中擁有權益，因此，Wintime Company Limited亦被視為於收購事項中擁有重大權益。由此，孫先生及Wintime Company Limited將於股東特別大會上就提呈決議案批准(其中包括)收購事項及其項下擬進行之交易放棄投票。除上述者以及董事經作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問之意見函件；(iv)該物業估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期將於二零一八年六月二十一日或之前寄發予股東。

收購事項須待該協議所載之先決條件獲達成後，方告完成，而收購事項未必會進行至完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

在本公佈中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「第一個完成日期」	指	(先決條件I)於該月的最後一個曆日達成或豁免(視情況而定)，該條件必須於先決條件I達成或豁免(視情況而定)後至少三個營業日(或賣方及本公司可能書面協定之該等其他日期)
「第二個完成日期」	指	(先決條件II)於該月的最後一個曆日達成或豁免(視情況而定)，該條件必須於先決條件II達成或豁免(視情況而定)後至少三個營業日(或賣方及本公司可能書面協定之該等其他日期)
「收購事項」	指	根據該協議擬進行之收購待售股份
「該協議」	指	本公司與賣方就收購事項於二零一八年五月三十日訂立之有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「北京國銳」	指	北京國銳房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日以外之任何日子或香港之持牌銀行於一般營業時間開門營業之其他日子
「證書」	指	萬港通就該物業已獲得之142份證書
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：108)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項

「先決條件I」	指	根據本公佈協議項下「先決條件I」一段所載完成銷售及購買95%待售股份之先決條件
「先決條件II」	指	根據本公佈協議項下「先決條件II」一段所載完成銷售及購買5%待售股份之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	本公佈所載「代價」一段所述本公司就收購事項應付予賣方之總代價合共1,541,320,000港元
「代價股份」	指	將根據特別授權配發及發行予賣方之合共451,576,000股新股份，詳情載列於本公佈「代價股份」一節
「兌換價」	指	可換股債券之初步兌換價每股兌換股份0.80港元(可予調整)
「兌換股份」	指	行使可換股債券附帶之兌換權後將配發及發行予可換股債券持有人之新股份
「可換股債券」	指	根據付款時間表向賣方發行本金總額為1,180,059,200港元的零息票永久可換股債券，其中本公司將向賣方A(或其指定提名人)發行本金額總額1,073,853,872港元及向賣方B(或其指定提名人)發行本金額總額106,205,328港元
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「盡職調查」	指	本公司對該協議所載之目標集團之業務、財務狀況、資產、負債及其他方面進行盡職調查審核

「股東特別大會」	指	本公司召開之股東特別大會，以考慮及酌情(倘適用)批准該協議、收購事項及其項下擬進行之交易，包括但不限於發行可換股債券、向賣方發行及配發代價股份以及於可換股債券所附之兌換權獲行使後配發及發行兌換股份，以及上市規則項下可能規定之其他附屬事宜
「設施成本」	指	土地開發的輔助公共設施的總建築成本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即董煥樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生)組成，以就收購事項向獨立股東提供建議之本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	將獲委任之獨立財務顧問，就收購事項及其項下擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見
「獨立股東」	指	除Wintime Company Limited(魏先生之聯繫人)及孫先生以及彼等各自之聯繫人(須根據上市規則就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票)外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「初始登記」	指	該物業所有權之初始登記
「發行價」	指	發行價為每股代價股份0.80港元
「土地」	指	北京國銳於二零零九年六月收購之總佔地約118,974.90平方米之的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零二一年十二月三十一日

「孫先生」	指	孫仲民先生，執行董事，其持有96,110,510股股份(約佔本公佈日期已發行股份之5.28%)
「魏先生」	指	魏純暹先生，執行董事兼董事會主席，被視為於929,661,314股股份(約佔本公佈日期已發行股份之51.03%)中擁有權益
「付款時間表」	指	付款時間表，包括該協議載列的代價付款日期、金額、方式及條件
「物業」	指	位於中國北京經濟技術開發區榮華南路的物業
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方許可」	指	本公司就該協議項下擬進行之交易需獲得之所有必需批准
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中之50,000股，即賣方持有之目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份之持有人
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「特別授權」	指	待於股東特別大會授予董事之配發及發行代價股份及於行使可換股債券所附之兌換權時配發及發行兌換股份之發行授權
「目標公司」	指	Wise Expert Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方A」	指	Winluck Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由魏先生全資擁有，持有45,500股待售股份

「賣方B」	指	Silky Apex Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由孫先生全資擁有，持有4,500股待售股份
「賣方」	指	賣方A與賣方B之統稱
「賣方許可」	指	賣方就該協議項下擬進行之交易需獲得之所有必需批准
「萬港」	指	萬港控股(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「萬港通」	指	北京萬港通科技發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「萬港商業」	指	北京萬港商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

就本公佈而言，人民幣兌換為港元乃按人民幣1元兌1.24港元的匯率兌換。該匯率僅供說明用途，並不代表任何金額已經、應該或可能按上述匯率或任何其他匯率或全部匯率進行換算。

承董事會命
國銳地產有限公司
 主席
魏純暹

香港，二零一八年五月三十日

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