
此乃要件 請即處理

閣下如對章程文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之國銳地產有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將章程文件送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

各份章程文件連同本發售章程附錄三「送呈香港公司註冊處處長之文件」一段所列之文件之副本，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第38D條送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長及香港證券及期貨事務監察委員會對任何該等文件之內容概不負責。

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。

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章程文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因章程文件全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

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

除文義另有所指外，本封面頁所使用之專有詞彙與本發售章程所界定者具有相同涵義。

最後接納時限為二零一八年七月十六日(星期一)下午四時正。有關申請發售股份及繳付股款之程序載於本發售章程第19至21頁。

股東務須注意，股份已經由二零一八年六月五日(星期二)起按除權基準買賣，且可能於包銷協議之條件尚未達成時買賣。任何人士如於公開發售之所有條件達成日期前買賣股份，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。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請加倍審慎行事，如對其狀況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

公開發售須待(其中包括)本發售章程「董事局函件」一節內「公開發售之條件」一段所載條件達成後，方可作實。尤其是，進行公開發售之前提是包銷商並無按照包銷協議所載條款終止包銷協議。因此，公開發售未必一定進行。任何股東或其他人士如擬於公開發售之條件達成日期前買賣股份，將承擔公開發售可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。股東及公眾人士於買賣本公司之證券時務請審慎行事。

二零一八年六月二十九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
預期時間表.....	7
終止包銷協議.....	9
董事局函件.....	11
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

釋 義

於本發售章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議擬進行之收購Wise Expert Investment Limited全部已發行股本
「該公佈」	指	本公司日期為二零一八年五月二十四日之公佈，內容有關公開發售
「該協議」	指	本公司、Winluck Global Limited及Silky Apex Limited就收購事項所訂立日期為二零一八年五月三十日之有條件買賣協議
「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子(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
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂

釋 義

「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂
「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)
「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	供擬認購其公開發售保證配額以外之額外發售股份之合資格股東使用之額外申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	與本公司及其關連人士(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

釋 義

「最後交易日」	指	二零一八年五月二十四日，即股份於該公佈刊發及包銷協議日期前在聯交所交易之最後一日
「最後實際可行日期」	指	二零一八年六月二十五日
「最後接納時限」	指	二零一八年七月十六日(星期一)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	二零一八年七月十七日(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)
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「孫先生」	指	孫仲民先生，為執行董事，持有96,110,510股股份(於最後實際可行日期佔已發行股份約5.28%)
「魏先生」	指	魏純暹先生，為執行董事兼董事局主席，被視作擁有929,661,314股股份之權益(相當於最後實際可行日期之已發行股份約51.03%)
「劉女士」	指	本公司執行董事兼行政總裁劉淑華女士
「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之海外股東

釋 義

「發售股份」	指	將根據公開發售發行及配發之910,932,662股股份
「公開發售」	指	按照包銷協議及章程文件所載並在其所載條件規限下，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
「海外函件」	指	本公司向不合資格股東寄發之函件，當中說明彼等不得參與公開發售之情況
「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	二零一八年六月二十九日(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，僅就公開發售而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「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開發售章程
「章程文件」	指	發售章程、申請表格及額外申請表格之統稱
「公眾持股量規定」	指	按上市規則第8.08(1)(a)條訂明，無論何時，本公司已發行股本必須至少有25%由公眾人士持有

釋 義

「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)，為釐定股東參與公開發售之權利之日期
「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	本公司與包銷商於二零一八年五月二十四日(分別於二零一八年六月十三日及二零一八年六月二十日補充)就公開發售訂立之包銷協議
「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

釋 義

「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「賣方」	指	根據該協議進行收購事項之賣方，即Winluck Global Limited及Silky Apex Limited
「Wintime」	指	Wintime Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東及關連人士
「%」	指	百分比。

本發售章程之英文版本已翻譯為中文版，中英文版本已分別刊發。中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

預期時間表

預期時間表

以下載列進行公開發售之預期時間表，乃假設公開發售之所有條件已達成及／或獲豁免(如適用)而編製：

事件	二零一八年
寄發章程文件	六月二十九日(星期五)
接納發售股份並繳付股款之最後時限	七月十六日(星期一) 下午四時正
包銷協議成為無條件	七月十七日(星期二) 下午四時正
公佈公開發售及額外申請結果.....	七月二十三日(星期一)
寄發發售股份之股票及退款支票	七月二十四日(星期二)
預期發售股份買賣首日	七月二十五日(星期三)
指定經紀開始於市場上提供零碎股份之配對服務	七月二十五日(星期三)
指定經紀提供零碎股份配對服務之最後日期	八月十五日(星期三)

附註：倘最後終止時限當日為香港上午九時正至下午四時正之內懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之營業日，則最後終止時限日期將延至下一個香港上午九時正至下午四時正之內並無懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之營業日。

本發售章程所述之所有日期及時間均指香港本地日期及時間。上述預期時間表及本發售章程其他部份所述之日期或時限僅供說明用途，並可予延長或更改。若預期時間表有任何改動，本公司將會按照上市規則在適當時候刊發公佈或通知股東及聯交所。

惡劣天氣對最後接納時限之影響

倘屬以下情況，則最後接納時限將不會落實：

- (i) 八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告於二零一八年七月十六日正午十二時前任何本地時間在香港生效，而於正午十二時後除下或取消，則最後接納時限將延至同一營業日下午五時正；或

預期時間表

- (ii) 八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告於二零一八年七月十六日正午十二時至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則最後接納時限將改為下一個營業日下午四時正，而該營業日上午九時正至下午四時正期間並無該等警告生效。

倘最後接納時限並無於二零一八年七月十六日落實，則上文所載預期時間表所述之日期或會受到影響。在此情況下，本公司將以公佈形式於實際可行情況下盡快通知股東預期時間表之任何變動。

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) 包銷商絕對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，導致包銷商絕對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份)，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，導致包銷商絕對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)，而包銷商絕對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，而包銷商絕對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

終止包銷協議

- (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，而包銷商絕對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) 包銷商絕對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，不包括就審批該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)，而包銷商可能絕對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。



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)

執行董事：

魏純暹先生

孫仲民先生

劉淑華女士

註冊辦事處：

香港中環

畢打街20號

會德豐大廈

16樓1603室

獨立非執行董事：

董煥樟先生

歐陽寶豐先生

杜紫雲女士

敬啟者：

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

緒言

茲提述本公司日期分別為二零一八年五月二十四日、二零一八年六月十三日及二零一八年六月二十日之公佈，內容有關(其中包括)公開發售。

本發售章程旨在向閣下提供有關公開發售之進一步資料，包括有關買賣及申請發售股份之資料，以及本集團若干財務及其他一般資料。

公開發售

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
於最後實際可行日期 已發行之股份數目	:	1,821,865,324股股份
將根據公開發售發行之 發售股份數目	:	910,932,662股發售股份
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 減去將根據不可撤回承諾獲認購之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(按照於最後實際可行日期已發行 股份數目計算)
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

於最後實際可行日期，除於二零一八年六月二十日授出之5,000,000份購股權外，本公司並無任何其他賦予任何權利可認購、轉換為或交換股份之已發行而尚未行使購股權、可換股證券、期權或認股權證。

由於在記錄日期有1,821,865,324股已發行股份，故910,932,662股發售股份相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本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) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.82港元折讓約2.44%；
- (b) 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%；
- (c) 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約0.88港元折讓約9.09%；
- (d) 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%；
- (e) 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
- (f) 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。

董事局函件

為申請全部或任何部份保證配額，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，包括收取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

本公司將於寄發日期(i)向合資格股東寄發章程文件；及(ii)在合理可行及法律允許之情況下向不合資格股東寄發本發售章程及海外函件，僅供參考之用，但不會向彼等寄發申請表格及額外申請表格。

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)下午四時三十分或之前送達過戶登記處(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(即二零一八年六月十三日)享有之公開發售配額，本公司已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)暫停辦理股份過戶登記手續，期間並無辦理任何股份過戶登記手續。於記錄日期名列本公司股東名冊之股東將有權參與公開發售。

董事局函件

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。

於記錄日期，按照本公司之股東名冊，本公司有64名海外股東，登記地址分別位於加拿大、澳門、馬來西亞、英國、愛爾蘭及美國，彼等合共持有1,082,000股股份(相當於已發行股份總數約0.05939%)。下表進一步載列於記錄日期上述六個司法管轄區各自之海外股東數目以及彼等之總持股量：

海外股東登記地址 所屬司法管轄區	海外股東 數目	所持股份 總數	佔本公司 股權之 概約百分比 (%)
<i>納入公開發售：</i>			
英國	41	149,000	0.00818
愛爾蘭	3	14,000	0.00077
中國澳門特別行政區(「澳門」)	15	900,000	0.04940
小計(納入公開發售之海外股東)：	59	1,063,000	0.0583
<i>不被納入公開發售：</i>			
加拿大	2	6,000	0.00033
美利堅合眾國	2	8,000	0.00044
馬來西亞	1	5,000	0.00027
小計(不被納入公開發售之海外股東)：	5	19,000	0.00104
總計(所有海外股東)：	64	1,082,000	0.05939

董事局函件

董事局已根據上市規則第13.36(2)(a)條，就向該等海外股東提呈發售股份查詢相關司法管轄區適用證券法例下之法律限制及相關監管機構或證券交易所之規定。

基於澳門、英國及愛爾蘭法律顧問之意見，根據該等司法管轄區之適用法例，(i)向相關司法管轄區之海外股東提呈公開發售不受任何監管限制或任何監管機構或證券交易所之規定所限；或(ii)根據相關司法管轄區之適用法律及法規，公開發售符合相關司法管轄區之相關豁免規定，故章程文件可獲豁免向相關監管機關徵求批准或認可及／或向其登記。因此，董事局認為，向登記地址位於澳門、英國及愛爾蘭之海外股東提呈公開發售實屬合宜，而有關海外股東被視為合資格股東。股東(包括海外股東)有責任就承購及轉售(如適用)發售股份遵守適用於彼等之當地法律及監管規定。

本公司亦已向加拿大、馬來西亞及美國(統稱「特定地區」)之法律顧問取得所需意見。董事之觀點為，鑑於遵守特定地區法律及／或法規下當地審批及／或登記規定及／或其他手續所需之時間及成本，限制特定地區之海外股東不得根據公開發售承購配額實屬必要或合宜。考慮到特定地區海外股東在記錄日期於本公司之總持股量不足0.00104%、公開發售之預期時間表及本公司目前之經營及財務狀況，董事局認為向有關海外股東提呈公開發售所需之時間及成本(i)超出向特定地區海外股東提呈公開發售可帶來之潛在利益及(ii)不符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事局決定不會向登記地址位於特定地區之海外股東提呈公開發售，且公開發售就該等海外股東而言並不構成於特定地區進行交易而作出之要約、招攬或行動。

任何原應屬不合資格股東保證配額下之發售股份將可供有意申請超出彼等本身保證配額之股份之合資格股東申請。倘合資格股東並無作出額外申請，則該等應屬不合資格股東保證配額下之發售股份將由包銷商根據包銷協議之條款承購。

董事局函件

本公司將在合理可行及法律允許之情況下向不合資格股東寄發海外函件及本發售章程，僅供參考之用，但不會向彼等寄發有關公開發售之任何申請表格及額外申請表格。

向香港以外司法管轄區派發本發售章程、申請表格及額外申請表格或會受法律限制。獲得章程文件之人士(包括但不限於股東及股份之實益擁有人、代理人、託管人、代名人及受託人)須自行了解並且遵守任何該等限制。未能遵守有關限制或會構成違反任何有關司法管轄區之證券法律。股東或股份之實益擁有人如對本身狀況有任何疑問，應立即諮詢適當之專業顧問。

獲得章程文件並不亦將不會構成於為進行交易而作出要約、招攬或行動即屬違法之任何司法管轄區內，為進行交易而作出有關要約、招攬或行動，在該等情況下，章程文件須被視為僅供參考之用而寄發處理，且不應複製或轉發。獲得章程文件之人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)不應(就公開發售而言)在任何有關司法管轄區派發、向任何有關司法管轄區寄發或從任何有關司法管轄區派發或寄發章程文件予任何人士。有關司法管轄區之任何人士(或其代理人或代名人)如獲得申請表格或額外申請表格，則不得根據該申請表格或額外申請表格尋求申請任何發售股份。任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)如於任何有關司法管轄區、向任何有關司法管轄區或從任何有關司法管轄區轉交章程文件(無論根據合約或法律責任或其他情況)，應提醒收件人注意本節內容。未經本公司書面同意，不得向任何其他人士刊發、複印、分發或以其他方式提供章程文件之全部或任何部份。

居於香港以外地區之股份實益擁有人務請注意，公開發售並不構成或組成於作出出售或發行發售股份之要約或招攬即屬違法之任何司法管轄區內，作出任何有關要約或邀請或者招攬任何收購要約發售股份之一部份。相關實益擁有人及／或彼等各自之代理人、託管人、代名人或受託人如欲申請發售股份，則有責任自行全面遵守相關地區或司法管轄區之法律及法規，包括取得任何政府或其他同意以及繳納有關地區或司法管轄區就此規定繳納之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士接納任何發售股份要約將被視為構成該人士向本公司作出其已全面遵守該等當地法律及規定之聲明及保證。有關人士如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。為免生疑，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司概不受上述聲明及保證限制。

董事局函件

本公司保留權利在其相信接納發售股份申請或會違反適用法律或監管規定之情況下，拒絕接納任何有關申請。儘管本發售章程、申請表格及額外申請表格有任何其他規定，惟本公司保留權利在其絕對酌情信納任何股東承購其權利獲豁免或毋須遵守引致有關限制之法例或法規之情況下，容許有關交易。

申請額外發售股份

合資格股東有權申請彼等本身之保證配額以外，任何已設立而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，原則為參照所有申請額外發售股份之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。

董事局倘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，應諮詢本身之專業顧問。

零碎股份配對

為減輕因公開發售所產生之零碎股份而出現之困難，本公司已委任東方滙財證券有限公司於二零一八年七月二十五日(星期三)上午九時正至二零一八年八月十五日(星期三)下午四時三十分期間(首尾兩日包括在內)，盡最大努力為買賣零碎股份提供配對服務。有意利用此項服務之股東應於該期間之辦公時間內聯絡羅家奇先生(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈31樓3101室，電話號碼為(852) 2123 2283)。股東務請注意，並不保證成功配對零碎股份之買賣。股東如對此項服務有任何疑問，敬請諮詢彼等之專業顧問。

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。

接納發售股份並繳付股款之程序

每名合資格股東將獲寄發申請表格，以供相關合資格股東用於接納相等於或少於當中所示保證配額之發售股份數目。合資格股東如欲行使權利接納其申請表格所列發售股份配額，必須按照申請表格所印列之指示填妥整份表格，並於二零一八年七月十六日(星期一)下午四時正或之前將申請表格連同須於接納時繳付之全數股款交回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)。所有股款必須以港元支票或銀行本票繳付。有關支票必須以香港持牌銀行戶口開出，而銀行本票則須由香港持牌銀行發出，並須註明抬頭人為「**GR PROPERTIES LIMITED — OPEN OFFER ACCOUNT**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

董事局函件

務請注意，除非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)已於二零一八年七月十六日(星期一)下午四時正或之前收到已填妥之申請表格連同適當股款，否則相關發售股份保證配額以及其項下之所有權利及配額將被視為不獲接納並予以註銷，而相關發售股份將由包銷商承購。

申請表格載有有關合資格股東如欲接納其全部或部份保證配額時所需遵循之程序之進一步資料。已填妥申請表格隨附之所有支票及銀行本票將於收訖後隨即過戶，而自該等款項賺取之所有利息(如有)將撥歸本公司所有。填妥及連同繳付所接納發售股份股款之支票或銀行本票交回申請表格，即構成相關合資格股東保證該支票或銀行本票於首次過戶時即可兌現。在不影響本公司其他相關權利之情況下，倘隨附支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，本公司保留權利拒絕受理任何申請表格，而在此情況下，相關保證配額及其項下之所有權利將被視為不獲接納並予以註銷。

申請表格僅供當中指明之人士使用，不可轉讓。概不會就根據公開發售收到之任何申請表格或任何款項發出收據。倘公開發售之條件未能達成及／或包銷協議於最後終止時限前按照其條款終止或撤銷，則就接納發售股份收取之款項隨後將在切實可行範圍內於二零一八年七月二十四日(星期二)或之前儘快以支票不計利息退還予合資格股東或(如屬聯名持有人)排名首位之人士，有關支票將以平郵方式寄送至本公司股東名冊所指明之有關地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。合資格股東倘不承購其發售股份配額，則彼等與不合資格股東均應注意，彼等於本公司之股權將會被攤薄。

申請額外發售股份及繳付股款之手續

由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)股份之股東務請注意，本公司將按照其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。閣下(作為合資格股東)如欲申請超出本發售章程隨附之申請表格所列閣下保證配額之任何發售股份，則須按照隨附額外申請表格所印列之指示填妥及簽署表格，並於二零一八年七月十六日(星期一)下午四時正或之前將額外申請表格連同須就所申請額外發售股份繳付之全數獨立股款一併交回過戶登記處。所有股款必須以港元繳付，而有關支票必須以香港持牌銀行戶口開出，銀行本票則須由香港持牌銀行發出，並註明抬頭人為「**GR PROPERTIES LIMITED — EXCESS APPLICATION ACCOUNT**」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

所有支票或銀行本票將於收訖後隨即過戶，而自該等款項賺取之所有利息將撥歸本公司所有。填妥及連同繳付所申請額外發售股份股款之支票或銀行本票交回額外申請表格，即構成相關合資格股東保證該支票或銀行本票於首次過戶時即可兌現。倘任何支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則有關額外發售股份之申請可遭拒絕受理。

概不會就任何申請款項發出收據。

額外申請表格載有完整資料，提示閣下如欲申請超出閣下保證配額之任何發售股份時應依循之手續。

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二十四日(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二十四日(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，全部或部份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二十四日(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

本公司已向聯交所申請批准發售股份上市及買賣。發售股份於發行時之完整買賣單位為2,000股。

董事局函件

本公司證券概無任何部份現正於任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求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(分別於二零一八年六月十三日及二零一八年六月二十日補充)

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。

董事局函件

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。本公司董事兼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。

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

於最後實際可行日期，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或之前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，於最後實際可行日期，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) 遵照上市規則及香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，於章程文件寄發日期或之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) 包銷商絕對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，導致包銷商絕對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份)，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，導致包銷商絕對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)，而包銷商絕對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，而包銷商絕對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

董事局函件

- (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，而包銷商絕對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) 包銷商絕對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)，而包銷商可能絕對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。

董事局函件

對本公司股權架構之影響

下表載列公開發售及收購事項所引致本公司股權架構之變動。下文列示之三個情況僅供說明之用。

情況一：緊隨發售股份發行後，但於代價股份(定義見下文)發行及可換股債券(定義見下文)獲兌換前

以下載列本公司於最後實際可行日期及緊隨公開發售完成後之股權架構，當中假設並無不合資格股東：

股東	於最後實際可行日期		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2)	929,661,314	51.03	1,394,491,971	51.03	1,023,487,377	37.45
包銷商 (附註2)	1,816,000	0.10	2,724,000	0.10	818,922,599	29.97
小計	931,477,314	51.13	1,397,215,971	51.13	1,842,409,976	67.42
孫仲民先生 (附註3及4)	96,110,510	5.28	144,165,765	5.28	96,110,510	3.52
公眾股東	794,277,500	43.59	1,191,416,250	43.59	794,277,500	29.06
總計	1,821,865,324	100.00	2,732,797,986	100.00	2,732,797,986	100.00

董事局函件

情況二：緊隨發售股份發行及代價股份發行後，但並無可換股債券獲兌換(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))

以下載列本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨公開發售完成後(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))；及(iii)緊隨收購事項完成時代價股份獲配發及發行後(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))之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨公開發售完成後 (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))		緊隨公開發售完成後及 收購事項完成時 代價股份獲發行後 (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%	股份數目	概約百分比%
Wintime (附註2)	929,661,314	51.03	1,023,487,377	37.45	1,023,487,377	32.14
Winluck Global Limited (附註1、2及5)	—	—	—	—	410,934,160	12.90
包銷商(附註2)	1,816,000	0.10	818,922,599	29.97	818,922,599	25.72
小計	931,477,314	51.13	1,842,409,976	67.42	2,253,344,136	70.76
孫仲民先生(附註3及4)	96,110,510	5.28	96,110,510	3.52	96,110,510	3.02
Silky Apex Limited (附註1、4及5)	—	—	—	—	40,641,840	1.28
小計	96,110,510	5.28	96,110,510	3.52	136,752,350	4.30
公眾股東	794,277,500	43.59	794,277,500	29.06	794,277,500	24.94 (附註6及7)
總計	1,821,865,324	100.00	2,732,797,986	100.00	3,184,373,986	100.00

董事局函件

情況三：緊隨發售股份發行及代價股份發行及可換股債券獲悉數兌換後(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))

以下載列本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨公開發售完成後(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))；及(iii)緊隨收購事項完成時代價股份獲配發及發行及可換股債券獲悉數兌換後(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))之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨公開發售完成後 (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))		緊隨公開發售完成後及 收購事項完成時 代價股份獲發行及可換 股債券獲悉數兌換後 (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%	股份數目	概約百分比%
Wintime (附註2)	929,661,314	51.03	1,023,487,377	37.45	1,023,487,377	21.97
Winluck Global Limited (附註1、2及5)	—	—	—	—	1,753,251,500	37.63
包銷商(附註2)	1,816,000	0.10	818,922,599	29.97	818,922,599	17.58
小計	931,477,314	51.13	1,842,409,976	67.42	3,595,661,476	77.18
孫仲民先生(附註3及4)	96,110,510	5.28	96,110,510	3.52	96,110,510	2.06
Silky Apex Limited (附註1、4及5)	—	—	—	—	173,398,500	3.72
小計	96,110,510	5.28	96,110,510	3.52	269,509,010	5.78
公眾股東	794,277,500	43.59	794,277,500	29.06	794,277,500	17.04 (附註6)
總計	1,821,865,324	100.00	2,732,797,986	100.00	4,659,447,986	100.00

董事局函件

附註：

1. 謹此提述本公司就收購事項所發表日期為二零一八年五月三十日之公佈。根據本公司與賣方所訂立日期為二零一八年五月三十日之該協議，買賣Wise Expert Investment Limited全部已發行股本之代價為1,541,320,000港元，(a)其中361,260,800港元須由本公司根據該協議下之付款時間表向Winluck Global Limited (或其指定提名人)及Silky Apex Limited (或其指定提名人)分別配發及發行410,934,160股新股份及40,641,840股新股份(「代價股份」)；及(b)結餘1,180,059,200港元須由本公司根據該協議下之付款時間表按每股兌換股份0.80港元之初步兌換價分別向Winluck Global Limited (或其指定提名人)及Silky Apex Limited (或其指定提名人)發行本金總額為1,073,853,872港元(即相等於1,342,317,340股兌換股份)及106,205,328港元(即相等於132,756,660股兌換股份)之可換股債券(「可換股債券」)之方式支付。
2. Wintime及Winluck Global Limited均為由魏先生間接全資擁有之公司，而包銷商為一間由魏先生最終控制之公司，因此根據證券及期貨條例，於最後實際可行日期，魏先生被視作於931,477,314股股份中擁有權益，且將於緊隨收購事項及公開發售完成後被視作於合共2,253,344,136股股份(931,477,314股股份+ 410,934,160股代價股份+ 不可撤回承諾下之93,826,063股發售股份+ 817,106,599股包銷股份)中擁有權益(假設並無可換股債券獲兌換及本公司股本自最後實際可行日期以來並無其他變動)(相當於本公司經配發及發行代價股份以及發行發售股份擴大之全部已發行股本約70.76%)。
3. 於最後實際可行日期，孫先生為執行董事，
4. Silky Apex Limited為一間由孫先生間接全資擁有之公司，因此，孫先生將於緊隨收購事項及公開發售完成後被視作於合共136,752,350股股份(96,110,510股股份+ 40,641,840股代價股份)中擁有權益(假設並無可換股債券獲兌換及本公司股本自最後實際可行日期以來並無其他變動)(相當於本公司經配發及發行代價股份以及發行發售股份擴大之全部已發行股本約4.30%)。
5. 為免生疑，Winluck Global Limited及Silky Apex Limited於最後實際可行日期並非股東，亦預期不會於記錄日期成為股東。因此，就公開發售而言，Winluck Global Limited及Silky Apex Limited將不屬合資格股東。
6. 誠如本公司就收購事項所發表日期為二零一八年五月三十日之公佈所述，倘兌換將導致(i)賣方及／或債券持有人及／或與彼等任何人士一致行動之人士及／或彼等各自之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觸發債券持有人因行使兌換權而須根據收購守則規則26提出強制全面要約責任之較低百分比水平；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。
7. 於收購事項完成後，假設除發行發售股份(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))及代價股份外，本公司之已發行股本並無變動，公眾人士將持有794,277,500股股份，相當於本公司經發行發售股份及代價股份擴大之已發行股本總數約24.94%。因此，本公司將不符合公眾持股量規定。為符合公眾持股量規定，Wintime已承諾委任配售代理向並非本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方配售2,000,000股現有股份，以維持本公司之公眾持股量。配售將不遲於代價股份發行日期完成。

進行公開發售之理由及所得款項用途

於最後實際可行日期，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176,130,000港元用作本集團一般營運資金。

(i) 償還未償還負債

誠如上文所指，公開發售之部份所得款項約551,920,000港元將用於償還未償還負債。按照本公司之計劃，董事擬利用公開發售之所得款項清償本公司結欠股東Wintime之未償還貸款本金額及利息。

根據本公司與Wintime所訂立日期為二零一六年七月二十八日及二零一七年十一月二十四日之股東貸款協議以及日期為二零一六年八月二十四日之補充協議，Wintime向本公司授出合共約17.5億港元之股東貸款融資，其中約551,920,000港元於最後實際可行日期尚未償還。董事局進一步告知，上述股東貸款為無抵押，按2%年利率計息，並須於提取後3年償還。

(ii) 一般營運資金

誠如上文所列，本公司正尋求利用公開發售所得款項淨額中合共約176,130,000港元為本集團之一般營運資金撥支。誠如本集團管理層所告知，董事局旨在透過持續建立由優秀專才組成之卓越團隊，配合精心管理之物業組合，進一步提升於中國物業投資及發展行業之地位及聲譽。誠如本公司日期為二零一八年四月二十四日之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公共事業、維修保養及租賃費用以及員工福利費用總額分別約為114,300,000港元及89,500,000港元。

董事局函件

本集團認為，發展現有業務板塊可能會產生業務發展及行政之額外行政開支。因此，本公司管理層有意利用一般營運資金作為(其中包括)日常經營費用，例如營銷、員工培訓、辦公室間接費用、法律及專業費用以及進行物業投資及發展業務時產生之業務聯繫支出。經考慮(i)本集團就截至二零一七年十二月三十一日止年度產生之支出；及(ii)本集團物業投資及發展業務之潛在發展，董事局認為將所得款項淨額約176,130,000港元分配作本集團一般營運資金乃具有理據支持。

此外，董事局認為倘物色到董事認為有利於本集團之合適商機，無法確定現時有足夠現金及融資資源把握有關機會。倘本集團並無足夠之手頭現金或融資資源，則本集團可能會失去董事認為有利於本集團之合適商機。

基於上文所述，本公司預期本集團之開支將隨業務擴展而上升。

於訂立包銷協議前，董事局亦曾考慮下列因素，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。於進行英國收購事項時，董事局已考慮是否有已提取的股東貸款可供動用，以便於英國收購事項完成後未來十二個月有足夠現金流量。然

董事局函件

而，於二零一八年一月前後，Wintime最終股東魏先生向本公司表示，其可能須償還結欠Wintime之貸款，而雙方同意本公司將盡最大努力，於自其他股本集資活動獲得資金時償還結欠Wintime之各筆貸款。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。鑑於本集團能否產生足夠現金以應付其一般營運資金及未來債務要求乃取決於未來經營表現、Wintime授予本公司之股東貸款融資及其再融資之能力，而該等因素將受(其中包括)當前經濟狀況、中國政府規例、本集團經營所在地區之物業發展狀況等許多非本公司所能控制之因素影響。倘(i)本公司並無要求進一步提取股東貸款；(ii)Wintime向本公司表示本公司可能須償還結欠Wintime之貸款；及(iii)本集團於目前中國環境下在向銀行及財務機構獲取信貸方面存在困難，則本集團可能無法產生足夠現金流支付預計經營費用及清償債務。此外，本集團向銀行或財務機構融資以外之外部融資來源獲取融資之能力將會限制任何擴展計劃，而本集團或須縮減其擴展計劃規模，此舉可能會對其執行計劃增長策略之能力造成不利影響。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176,130,000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，則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(「潛在投資」)進行初步磋商。有鑑於此，董事認為本集團倘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

董事局函件

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，難以在商業上較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，本公司已於二零一八年五月三十日與賣方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意購買Wise Expert Investment Limited全部已發行股本。有關收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月三十日之公佈。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)誠如「有關包銷商之資料」一節所載在為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，包括本公司與其他參與方之溝通。就此，董事認為本公司如進行供股而非公開發售，則會(i)就僅承購部份供股權之股東產生分拆成本；(ii)就未繳股款供股權之買賣安排產生應付費用；(iii)就將於市場上購入未繳股款供股權之新股東產生額外股票印刷成本；及(iv)就編製及審閱暫定配額通知書及額外申請表格產生額外專業費用。估計就該等行政工作及買賣未繳股款供股權之安排產生之額外成本及費用約為300,000港元。此外，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，包括與財經印刷商等其他各方溝通。誠如上文所披露，公開發售之估計所得款項淨額已預留作各個具體計劃中之特定用途，董事局認為盡量減省集資時可能產生之所有成本(包括時間成本)對本集團而言誠屬重要。此外，鑑於本發售章程日期前過往十二個月之平均成交量(即已發行股份總數約0.15%)，無法確定會否存在買賣未繳股款供股權之市場。董事局擬於有關未繳股款供股權買賣安排之額外行政工作及成本與本公司之業務發展之間取得平衡。鑑於上文所述，董事局認為以公開發售方式集資相對供股更具成本效益及效率。

進行公開發售旨在讓股東可在願意之情況下維持彼等於本公司之權益比例，確保股東基礎穩定，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。

董事局函件

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

於緊接最後實際可行日期前過往十二個月，本公司曾進行以下股本集資活動：

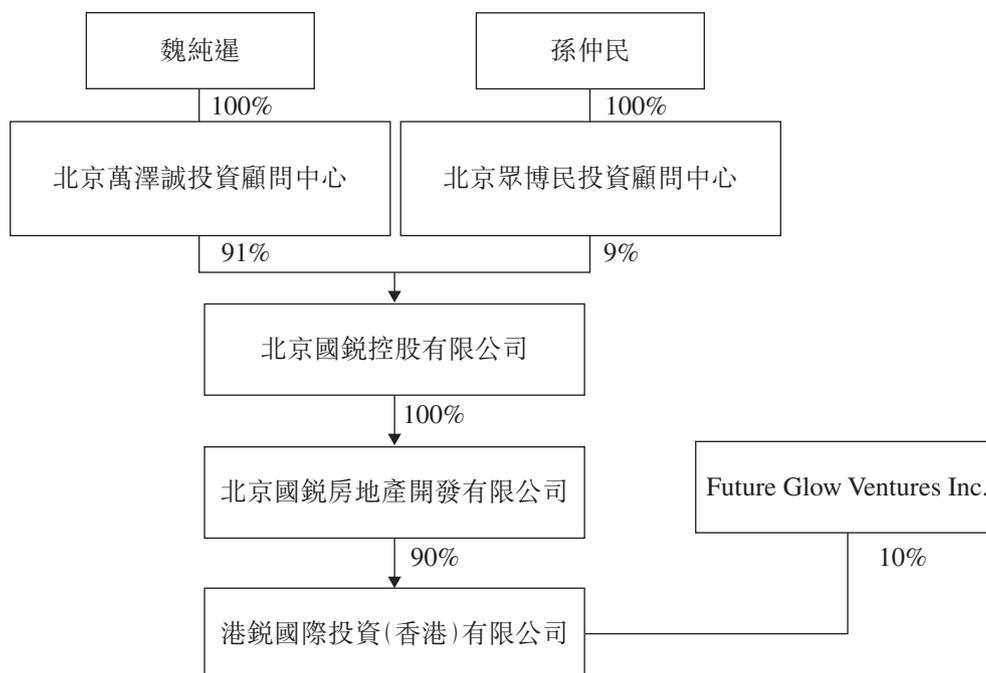
公佈日期	事項	所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項實際用途
二零一八年一月二十六日 及二零一八年二月二十二日	根據一般授權認購 新股份	179,320,000港元	償還貸款及本集團 一般營運資金	已按擬定用途動用

除上文所披露者外，於緊接最後實際可行日期前過往十二個月，本公司並無進行任何股本集資活動。

有關包銷商之資料

港銳為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，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.由一名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。以下載列港銳於最後實際可行日期之股權架構。

董事局函件



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，由於(a)該等證券商擁有財務資源；(b)本公司股份之流動性有限；及(c)本公司過往財政年度之財務表現，故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。

董事局函件

買賣股份之風險警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，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(有關概要載於本發售章程「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。

任何人士如於最後實際可行日期至所有先決條件達成日期期間買賣股份，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。

其他資料

謹請閣下垂注本發售章程各附錄所載之資料。

此致

列位合資格股東 台照及
列位不合資格股東 參照

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹
謹啟

二零一八年六月二十九日

1. 財務資料概要

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年之財務資料於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(於二零一六年四月二十九日登載)、截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(於二零一七年四月二十五日登載)及截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(於二零一八年四月二十四日登載)披露，該等年報全部已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grproperties.com.hk)登載。

2. 債務聲明

借款

於二零一八年五月三十一日(即本發售章程付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有(1)本金總額約為536,734,000港元之未償還股東貸款，按固定年利率2%計息；(2)本金總額約為1,058,342,000港元之銀行貸款，按利率介乎2.70%至5.75%，以本集團投資物業及發展中物業作抵押；(3)來自一名獨立第三方、本金額約為13,460,000港元之無抵押及無擔保免息貸款；及(4)一間附屬公司本金額約為16,849,000港元之無抵押優先股，固定回報率為7%，其持有人為一名關連方。

免責聲明

除上文所述或本發售章程其他部份所披露者以及集團內公司間之負債及正常應付貿易賬款外，於二零一八年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無其他未償還貸款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債、應收貿易賬款或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或重大或然負債。

3. 足夠營運資金

董事確認，經考慮本集團目前可用之財務資源(主要為內部資源以及銀行及一名股東授出之未動用貸款融通)及公開發售之估計所得款項淨額，本集團將具備充裕之營運資金，足可應付本發售章程日期後至少十二個月之目前所需。

董事並不知悉任何其他因素可對本集團之流動性構成重大影響。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期之已刊發經審核綜合財務報表之結算日期)以來出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

於最後實際可行日期，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。

誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之二零一七年年報(「二零一七年年報」)所披露，董事局注意到二零一八年之環球經濟將會充滿不明朗因素，尤其英國脫歐公投造成之影響。根據本集團之未來發展策略，本集團擬進軍美國及歐洲等國際市場。這將帶來多樣化，並為我們日後之國內業務提供對沖作用，從而為股東提升回報。董事認為，誠如本公司日期為二零一七年十一月二十九日之通函所載收購英國倫敦一幢商業樓宇讓本集團可把握機遇，在英國倫敦確立地位，並藉此參與英國之物業市場，且可使本集團投資於可帶來收入且長遠而言具物業資本增值及具日後重建潛力之房地產。董事相信，於上述收購事項後，藉着該物業產生之穩定租金收入，本集團之收入基礎將可擴大。此舉亦能鞏固本集團之經營基礎及優化本集團之投資物業組合。

此外，就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度未來十二個月之資金需要而言，董事局茲提述本發售章程「進行公開發售之理由及所得款項用途」一段，預期公開發售一經落實，將帶來注資總額約728,050,000港元，足可應付本集團未來十二個月之預期資金需要，於中期未來提供所需資本，以(i)支持本集團物業發展業務之持續發展；(ii)償還本集團之未償還負債；及(iii)改善本集團之資產負債狀況，實現長遠可持續發展。

有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度財務及經營業績之其他詳情，請參閱日期為二零一八年四月二十四日之二零一七年年報。

A. 本集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表

下文載列之按照上市規則第4.29條編製之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表(「未經審核備考財務資料」)旨在說明假設公開發售於二零一七年十二月三十一日進行，公開發售對於二零一七年十二月三十一日之未經審核本公司股東應佔本集團綜合有形資產淨值之影響。

未經審核備考財務資料僅供說明而編製，且基於其性質使然，未必能真實反映假設公開發售於二零一七年十二月三十一日或任何未來日期完成，本公司股東應佔之本集團綜合有形資產淨值。

未經審核備考資料乃根據於二零一七年十二月三十一日之經審核本公司股東應佔本集團綜合有形資產淨值(摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報所載之本集團於二零一七年十二月三十一日之已發表經審核綜合財務狀況表)編製，並已考慮隨附附註所述之備考調整影響。

附錄二 本集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表

	未經審核			
於二零一七年 十二月三十一日 本公司股東 應佔本集團 綜合資產淨值 千港元 (附註1)	減： 於二零一七年 十二月三十一日 本公司股東 應佔本集團 之有形資產 千港元 (附註1)	於二零一七年 十二月三十一日 本公司股東應佔 本集團綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)	於公開發售 完成時本公司 股東應佔本集團 備考經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註2)	於公開發售 完成時本公司 股東應佔本集團 備考經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註3)
按認購價每股發售股份0.80港元 發行910,932,662股發售股份計算	<u>1,108,824</u>	<u>(942)</u>	<u>1,107,882</u>	<u>728,050</u>
			<u>1,835,932</u>	
於二零一七年十二月三十一日之 未經審核本公司股東應佔綜合 每股股份有形資產淨值(附註4)				<u>0.716港元</u>
緊隨公開發售進行後本公司股東 應佔未經審核備考經調整綜合 每股股份有形資產淨值(附註5)				<u>0.747港元</u>

附註：

1. 於二零一七年十二月三十一日之本公司股東應佔本集團綜合資產淨值及有形資產之數額乃摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報所載本集團於二零一七年十二月三十一日之已發表經審核綜合財務狀況表。
2. 估計公開發售所得款項淨額約728,050,000港元乃將按認購價每股發售股份0.80港元發行910,932,662股發售股份計算，並已扣除估計相關開支約700,000港元。
3. 並無對本公司股東應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映(i)於二零一八年一月十八日全部永久性可換股債券獲轉換時發行之95,446,723股股份；(ii)於二零一八年二月二十二日根據一般授權向獨立第三方發行之179,484,147股股份；及(iii)於二零一七年十二月三十一日後本集團之任何交易業績或訂立之其他交易。
4. 用於二零一七年十二月三十一日之本公司股東應佔未經審核綜合每股股份有形資產淨值之股份數目為於二零一七年十二月三十一日之1,546,934,454股已發行股份，當中不包括(i)於二零一八年一月十八日全部永久性可換股債券獲轉換時發行之股份；及(ii)於二零一八年二月二十二日根據一般授權向獨立第三方發行之股份。
5. 用於計算緊隨公開發售進行後本公司股東應佔未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值之股份數目乃按2,457,867,116股股份計算，當中包括於二零一七年十二月三十一日之1,546,934,454股已發行股份及根據公開發售將發行之910,932,662股股份，且不包括(i)於二零一八年一月十八日全部永久性可換股債券獲轉換時發行之股份；及(ii)於二零一八年二月二十二日根據一般授權向獨立第三方發行之股份。

B. 有關編撰未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑒證報告

下文乃本公司之獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本發售章程附錄二A節所載未經審核備考財務資料發出之報告全文，僅為載入本發售章程而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成鑒證委聘工作，對由國銳地產有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編撰 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料出具報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)包括 貴公司所刊發日期為二零一八年六月二十九日之發售章程(「發售章程」)附錄二A節所載 貴集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表及相關附註。董事編撰未經審核備考財務資料所依據之適用條件於第II-1及II-2頁之本附錄A節載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編撰，以說明公開發售(定義見發售章程)對 貴集團於二零一七年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如該項交易已於二零一七年十二月三十一日進行。作為此程序之一環，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報所載 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

董事對未經審核備考財務資料承擔之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條，並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引7」)編撰未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量監控

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而上述守則乃以誠信、客觀、專業能力及小心審慎、保密及專業行為之基本原則為基礎。

本會計師行應用香港質量監控準則第1號「會計師行履行財務報表審核及審閱以及其他鑒證及相關服務委聘工作之質量監控」，並據此設有一個全面質量監控制度，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管規定之存檔政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃按照上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等以往就用於編撰未經審核備考財務資料之任何財務資料而出具之任何報告，除對該等報告在發出當日指明之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3420號「就編撰發售章程所載備考財務資料作出報告之鑒證業務」進行委聘工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29條及參照香港會計師公會頒佈之會計指引7編撰未經審核備考財務資料。

附錄二 本集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表

就是次委聘而言，吾等概無責任更新或重新發出關於編撰未經審核備考財務資料時所用任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等於進行委聘工作之過程中，亦無對編撰未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

發售章程所載之未經審核備考財務資料僅為說明 貴公司之公開發售對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該項交易已於所挑選之較早日期進行，以供說明之用。因此，吾等概不保證交易之實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適當條件妥善編撰出具報告之合理鑒證委聘工作，涉及執行政序評估董事用於編撰未經審核備考財務資料之適用條件有否提供合理基礎，以呈列交易直接產生之重大影響，並就下列各項取得充份之適當憑證：

- 相關備考調整有否反映該等條件之適當影響；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已適當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、所編撰未經審核備考財務資料涉及之交易，以及其他相關委聘情況。

是項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分而適當之憑證，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編撰；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此致

國銳地產有限公司列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一八年六月二十九日

1. 責任聲明

本發售章程(董事願就此共同及個別承擔全部責任)載有為遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本發售章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且本發售章程並無遺漏其他事宜，致使本發售章程所載任何陳述或本發售章程有誤導成份。

2. 股本

本公司為於香港註冊成立之公司，根據公司條例並無法定股本，股份亦無面值。本公司於最後實際可行日期及緊隨公開發售完成後(假設於最後實際可行日期至公開發售完成日期期間概無發行新股份(發售股份除外)及回購股份)之已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期

已發行及繳足：

<u>1,821,865,324</u>	股股份	<u>2,042,231,788</u> 港元
----------------------	-----	-------------------------

(ii) 於公開發售完成後(假設本公司於公開發售截止前概無進一步發行或回購股份)

已發行及繳足：

1,821,865,324	股於最後實際可行日期之股份	2,042,231,788 港元
<u>910,932,662</u>	股將予配發及發行之發售股份	<u>728,048,017</u> 港元
<u>2,732,797,986</u>	股於公開發售完成後之股份	<u>2,770,279,805</u> 港元

所有已配發、已發行及已繳足之發售股份彼此之間在各方面將享有同等權利，當中尤其包括有關股息、投票權及資本之權利，並與配發及發行發售股份(以繳足股款形式)當日之所有已發行股份享有同等權利。將予發行之發售股份將在聯交所上市。

本公司之股本或任何其他證券概無在聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，而本公司現時亦無申請或建議或尋求批准股份或發售股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，除於二零一八年六月二十日授出之5,000,000份購股權外，本公司並無其他賦予任何權利可認購、轉換或交換股份之已發行而尚未行使購股權、可換股證券、期權、認股權證或衍生工具，且於最後實際可行日期，本集團之成員公司亦概無股本受購股權約束，或有條件或無條件同意受購股權約束。

於最後實際可行日期，並無任何放棄或同意放棄未來股息之安排。

3. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所確認上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	持有之 股份數目	持有之相關 股份數目	總計	佔已發行 股本之 概約百分比 (附註4)
孫先生	實益擁有人	96,110,510 (L)		96,110,510	5.28%
	受控法團之權益	40,641,840 (L) (附註1及5)	132,756,660 (L) (附註1)	173,398,500	9.52%
魏先生	受控法團之權益	2,253,344,136 (L) (附註1、2及3)	1,342,317,340 (L) (附註1)	3,595,661,476	197.36%
劉女士	實益擁有人		5,000,000 (L) (附註6)	5,000,000	0.27%

(L) 代表好倉

附註：

1. 謹此提述本公司就收購事項所發表日期為二零一八年五月三十日之公佈。根據本公司與賣方所訂立日期為二零一八年五月三十日之該協議，買賣Wise Expert Investment Limited全部已發行股本之代價為1,541,320,000港元，(a)其中361,260,800港元須由本公司根據該協議下之付款時間表向Winluck Global Limited (或其指定提名人) 及Silky Apex Limited (或其指定提名人) 分別配發及發行410,934,160股新股份及40,641,840股新股份；及(b)結餘1,180,059,200港元須由本公司根據該協議下之付款時間表按每股兌換股份0.80港元之初步兌換價分別向Winluck Global Limited (或其指定提名人) 及Silky Apex Limited (或其指定提名人) 發行本金總額為1,073,853,872港元 (即相等於1,342,317,340股兌換股份) 及106,205,328港元 (即相等於132,756,660股兌換股份) 之可換股債券之方式支付。
2. 誠如該公佈及本發售章程所披露，Wintime Company Limited於二零一八年五月二十四日向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，據此，Wintime Company Limited將認購或促使認購其根據公開發售之條款將有權認購之發售股份不少於93,826,069股。因此，包銷商包銷之包銷股份數目上限將為817,106,599股發售股份 (即發售股份總數910,932,662股減去將根據不可撤回承諾獲認購之93,826,063股發售股份)。
3. 於最後實際可行日期，Wintime Company Limited持有929,661,314股股份，而包銷商持有1,816,000股股份。由於Wintime及Winluck Global Limited均為由魏先生間接全資擁有之公司，而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，魏先生於最後實際可行日期被視作於931,477,314股股份 (929,661,314股股份+ 1,816,000股股份) 中擁有權益，並將於緊隨收購事項及公開發售完成 (假設並無可換股債券獲兌換及本公司股本自最後實際可行日期以來並無其他變動) 後被視作於合共2,253,344,136股股份 (931,477,314股股份+ 410,934,160股代價股份+ 不可撤回承諾下之93,826,063股發售股份+ 817,106,599股包銷股份) 中擁有權益 (相當於本公司經配發及發行代價股份以及發行發售股份擴大之全部已發行股本約70.76%)。
4. 持股概約百分比按於最後實際可行日期已發行1,821,865,324股股份計算。
5. 於最後實際可行日期，孫先生持有96,110,510股股份。由於Silky Apex Limited為由孫先生間接全資擁有之公司，因此，孫先生將於緊隨收購事項及公開發售完成 (假設並無可換股債券獲兌換及本公司股本自最後實際可行日期以來並無其他變動) 後被視作於合共136,752,350股股份 (96,110,510股股份+ 40,641,840股代價股份) 中擁有權益 (相當於本公司經配發及發行代價股份以及發行發售股份擴大之全部已發行股本約4.30%)。
6. 將源自本公司於二零一八年六月二十日授出之購股權之相關股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 之股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉 (包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

4. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，以下本公司董事或最高行政人員以外的人士在股份或相關股份中擁有或被視作擁有權益或淡倉，而此等權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份5%或以上權益，或一如根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄者：

名稱	權益性質	持有或擁有 權益之股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註3)
Winluck Global Limited (附註1)	受控法團之權益	2,776,738,877 (L)	152.41%
Wintime Company Limited (附註1)	實益擁有人	1,023,487,377 (L)	56.18%
包銷商	實益擁有人	818,922,599 (L)	44.95%
Silky Apex Limited	實益擁有人	173,398,500 (L)	9.52%
Chance Talent Management Limited (附註2)	實益擁有人	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%
CCBI Investments Limited (附註2)	受控法團之權益	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%
建銀國際(控股)有限公司 (附註2)	受控法團之權益	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%
CCB Financial Holdings Limited (附註2)	受控法團之權益	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%
CCB International Group Holdings Limited (附註2)	受控法團之權益	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%

名稱	權益性質	持有或擁有 權益之股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註3)
中國建設銀行股份 有限公司(附註2)	受控法團之權益	150,000,000 (L)	8.23%
		450,000,000 (S)	24.70%
中央匯金投資有限 責任公司(附註2)	受控法團之權益	150,000,000 (L)	8.23%
		450,000,000 (S)	24.70%

(L) 代表好倉

(S) 代表淡倉

附註：

1. 於最後實際可行日期，Wintime Company Limited持有929,661,314股股份。由於Wintime Company Limited為由Winluck Global Limited全資擁有之公司，故根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited於最後實際可行日期被視作於929,661,314股股份中擁有權益，並將於緊隨收購事項及公開發售完成(假設可換股債券獲悉數兌換及本公司股本自最後實際可行日期以來並無其他變動)後被視作於合共2,776,738,877股股份(929,661,314股股份+ 410,934,160股代價股份+1,342,317,340股兌換股份)中擁有權益。

2. Chance Talent Management Limited由CCBI Investments Limited全資擁有，並直接持有150,000,000股股份。CCBI Investments Limited由建銀國際(控股)有限公司全資擁有。

建銀國際(控股)有限公司為CCB Financial Holdings Limited之全資附屬公司，而CCB Financial Holdings Limited由CCB International Group Holdings Limited全資擁有。

CCB International Group Holdings Limited為中國建設銀行股份有限公司之全資附屬公司，而中國建設銀行股份有限公司由中央匯金投資有限責任公司持有57.11%權益。因此，根據證券及期貨條例，CCBI Investments Limited、建銀國際(控股)有限公司、CCB Financial Holdings Limited、CCB International Group Holdings Limited、中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司均被視作於Chance Talent Management Limited持有之股份中擁有權益。

3. 持股概約百分比按於最後實際可行日期已發行1,821,865,324股股份計算。

4. 於最後實際可行日期，魏先生為Wintime Company Limited及Winluck Global Limited之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員不知悉有任何董事在於本公司股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉（而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露），或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份5%或以上權益，或一如根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄者之公司擔任董事或任職。

5. 董事於合約及資產所擁有之權益

於最後實際可行日期，董事概無於自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期之已刊發經審核財務報表之結算日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團之業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益，擔任本集團一間或以上成員公司或彼等各自之緊密聯繫人之董事除外。

7. 專家及同意書

以下為本發售章程收錄其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無擁有本集團任何成員公司之任何直接或間接權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法執行），彼等亦無於自二零一七年十二月三十一日（即本公司及其附屬公司最近期之已刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

安永會計師事務所已就刊發本發售章程發出同意書，同意按照本發售章程所示之形式及涵義轉載其函件、報告及／或意見概要（視情況而定）以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂有任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團各成員公司概無任何待決或面對之重大訴訟或申索。

10. 重大合約

以下為本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約（於日常業務過程中訂立之合約除外）：

- a. GR Properties UK Limited（作為買方）、Picton (UK) Listed Real Estate Nominee (No. 1) Limited及Picton (UK) Listed Real Estate Nominee (No. 2) Limited（作為賣方）與Picton (General Partner) No. 2 Limited（作為賣方之控股公司，提供若干稅務保證）就收購稱為Boundary House, 7-17 Jewry Street, London EC3N 2EX之所有永久業權物業（其在英國土地註冊處註冊之業權號碼為NGL447079）所訂立日期為二零一六年七月十一日之協議，購買價為27,780,000英鎊（相當於約277,800,000港元）；
- b. 本公司（作為借款人）與Wintime（作為貸款人）就Wintime授予本公司本金額最高達250,000,000港元之循環貸款所訂立日期為二零一六年七月二十八日之貸款協議（經日期為二零一六年八月二十四日之補充協議修訂及補充）；
- c. 本公司、賣方、魏先生及孫先生就本公司可能向賣方收購Wholly Express Limited全部已發行股本所訂立日期為二零一七年六月九日之諒解備忘錄；

- d. 本公司(作為買方)、賣方(作為賣方)與魏先生及孫先生(均為擔保人)就收購Wholly Express Limited全部已發行股本所訂立日期為二零一七年七月七日之買賣協議，代價為673,364,000港元；
- e. 本公司(作為擔保人)、Talented Chief Limited(作為買方)及Standard Life Assurance Limited(作為賣方)所訂立日期為二零一七年十一月十五日之買賣協議，據此，Talented Chief Limited有條件同意購買，而Standard Life Assurance Limited有條件同意出售稱為Juxon House, 100 St Pauls Churchyard, London EC4M 8BU之所有租賃物業(其在英國土地註冊處註冊之業權號碼為NGL799862，租期由二零零一年三月十六日起至二二三五年六月二十三日止為期234年3個月零7日)，購買價為134,500,000英鎊(相當於約1,345,000,000港元)；
- f. 本公司與若干獨立第三方(統稱「認購方」)就該等獨立第三方認購合共179,484,147股本公司將根據一般授權按認購價每股認購股份1.00港元配發及發行之新股份所訂立日期為二零一八年一月二十六日之認購協議；
- g. 包銷協議；及
- h. 本公司、Winluck Global Limited及Silky Apex Limited(均為賣方)與魏先生及孫先生(均為擔保人)就收購Wise Expert Investment Limited全部已發行股本所訂立日期為二零一八年五月三十日之買賣協議，代價為1,541,320,000港元。

11. 公司資料及參與公開發售之各方

本公司之註冊辦事處	香港 中環 畢打街20號 會德豐大廈 16樓1603室
過戶登記處	卓佳標準有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心 22樓
授權代表	劉淑華女士 雷美嘉女士
公司秘書	雷美嘉女士 (香港會計師公會會員)
公開發售包銷商	港銳
本公司有關公開發售之法律顧問	李智聰律師事務所 香港 皇后大道中39號 豐盛創建大廈19樓
核數師	安永會計師事務所 執業會計師 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號 中銀大廈

12. 董事及高級管理層

執行董事

魏純暹先生，現年五十四歲，於二零一四年二月十七日獲委任為本公司執行董事及主席。彼亦擔任本公司提名委員會主席。魏先生亦出任本公司若干附屬公司之董事。此外，彼亦為GR Properties USA Inc.及East Pacific Properties LLC(均為本公司之美國附屬公司)之總裁。

魏先生於一九八五年畢業於北京建築工程學院建築系，取得建築工程學士學位。其後，魏先生於一九九五年獲得高級工程師資格。魏先生在房地產業擁有逾十年的管理經驗，現任北京國銳控股有限公司董事，主要負責其產品規劃及市場策略。除本文所披露者外，魏先生於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

魏先生是本公司控股股東(按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所界定)Wintime Company Limited(「Wintime」)的董事及實益擁有人。於本報告日期，Wintime持有929,661,315股本公司股份，相當於本公司已發行股本約60.10%權益。Wintime為Winluck Global Limited之全資附屬公司。Winluck Global Limited之全部已發行股本由魏先生實益擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，魏先生被視作於上述929,661,315股本公司股份中擁有權益。按上市規則所界定，除本文所披露者外，魏先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

孫仲民先生，現年五十一歲，於二零一四年二月十七日獲委任為本公司執行董事。

孫先生自一九九二年起投身房地產業。彼一直從事房地產項目之前期工作，並熟悉不同手續及相關規定。孫先生現任北京國銳控股有限公司董事。除本文所披露者外，孫先生於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

孫先生為96,110,510股本公司股份之實益擁有人，相當於本公司已發行股本約5.28%權益。

按上市規則所界定，孫先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

劉淑華女士，現年四十一歲，於二零一四年二月十七日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。劉女士亦出任本公司若干附屬公司之董事。

劉女士於一九九八年畢業於中央財經大學，並取得會計學經濟學士學位。其後，劉女士於二零零四年取得中級會計師資格。劉女士從事財務業超過十年，包括房地產開發企業的財務管理工作。彼現任北京國銳控股有限公司之董事。除本文所披露者外，劉女士於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

按上市規則所界定，劉女士與本公司任何其他董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

獨立非執行董事

董煥樟先生，現年四十七歲，於二零一四年二月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦擔任本公司審核委員會主席以及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。

董先生畢業於加拿大多倫多約克大學，持有管理學榮譽學士學位。董先生為饒富經驗的香港註冊會計師及美國註冊會計師(執業)，在金融及資本市場累積多年經驗。董先生現任北京控股有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：392)之助理總裁兼財務部總經理、北控水務集團有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：371)之執行董事、財務總監兼公司秘書、南華金融控股有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：619)之獨立非執行董事，以及中生北控生物科技股份有限公司(聯交所GEM上市公司，股份代號：8247)之公司秘書。除本文所披露者外，董先生於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

按上市規則所界定，董先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

歐陽寶豐先生，現年五十歲，於二零一七年七月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席以及本公司審核委員會及提名委員會成員。歐陽先生持有香港理工大學商業學榮譽財經文學士學位，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員、美國特許金融分析師學會特許資格持有人及香港財經分析師學會會員。

歐陽先生目前為中國大陸一間私人物業開發商的副總裁。同時，彼亦為中國天然氣集團有限公司(香港聯合交易所有限公司上市公司，港交所股份代號：931)之獨立非執行董事。彼曾擔任多間房地產開發商的副總裁及財務總監，包括南華集團控股有限公司(港交所股份代號：413)、復星國際有限公司(港交所股份代號：656)、新鴻基地產發展有限公司(港交所股份代號：16)及寶龍地產控股有限公司(港交所股份代號：1238)，該等公司均於香港聯合交易所有限公司上市。歐陽先生一直主管多間不同行業公司的財務管理，包括房地產開發商、金融機構、企業集團及國際審計公司，共積逾27年經驗。於二零一六年五月二十日至二零一六年九月二十六日，彼亦為僑雄國際控股有限公司(港交所股份代號：381)之獨立非執行董事。

歐陽先生於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

按上市規則所界定，歐陽先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

杜紫雲女士，現年四十七歲，於二零一八年二月十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

杜女士現為香港執業會計師及註冊稅務師，在財務及會計領域擁有超過30年經驗，並具有超過20年之信息科技審計、計算機系統、財務及行政等專業領域之管理經驗。

杜女士擁有一間香港會計師事務所，為多間歐洲、中國、東亞和香港等地之上市公司之附屬公司提供會計、審計、公司秘書和稅務的全面管理及諮詢服務。彼現為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港稅務學會之會員。

杜女士於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務。

按上市規則所界定，杜女士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

13. 其他事項

本發售章程、申請表格及額外申請表格均備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

本公司概無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

14. 開支

有關公開發售之開支(包括包銷佣金、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用)估計約為698,000港元，將由本公司支付。

15. 送呈香港公司註冊處處長之文件

發售章程、申請表格及額外申請表格以及本附錄「7.專家及同意書」一段所述之同意書之副本，已根據公司(清盤及雜項條文)條例第38D條之規定送呈香港公司註冊處處長登記。

16. 約束力

章程文件以及此等文件所載之任何要約或申請之所有接納事項均受香港法例規管及按其詮釋。倘根據任何此等文件提出申請，則有關文件將具有效力，令所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條之所有適用條文(罰則條文除外)約束。

17. 備查文件

下列文件將由本發售章程日期起至發售股份買賣首日(包括該日)止之一般辦公時間內，在本公司之註冊辦事處(地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本附錄「10.重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述之同意書；
- (e) 安永會計師事務所發出有關本集團未經審核備考財務資料之申報會計師報告，全文載於本發售章程附錄二；
- (f) 董事局致股東之函件，全文載於本發售章程「董事局函件」一節；及
- (g) 章程文件。