此乃要件　請即處理

閣下如對本通函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**，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、證券登記機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司之任何證券之邀請或要約。

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)

(1)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；
(2)股東特別大會通告

本公司財務顧問

Euto裕韜 Capital Partners

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

紅日资本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

董事局函件載於本通函第8頁至第33頁。獨立董事委員會函件載於本通函第34頁至第35頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第36頁至第71頁。

本公司將於二零一八年八月七日(星期二)下午三時正假座香港中環皇后大道中29號華人行1103–06室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。無論　閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一八年七月二十日

目　錄

頁次

釋義 1

董事局函件 8

獨立董事委員會函件 34

獨立財務顧問函件 36

附錄一 — 本集團之財務資料 I-1

附錄二 — 目標集團之會計師報告 II-1

附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 III-1

附錄四 — 目標集團之管理層討論與分析 IV-1

附錄五 — 目標集團之估值報告 V-1

附錄六 — 一般資料 VI-1

股東特別大會通告 EGM-1

於本通函中，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
「董事局」	指	董事局
「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

「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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	根據本通函協議項下「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	根據本通函協議項下「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	本通函所載「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，詳情載列於本通函「代價股份」一節
「兑換價」	指	可換股債券之初步兑換價每股兑換股份0.8港元(可予調整)
「兑換股份」	指	行使可換股債券附帶之兑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兑換權獲行使後配發及發行兑換股份，以及上市規則項下可能規定之其他附屬事宜
「經擴大集團」	指	包括於完成後之目標集團之本集團
「設施成本」	指	土地開發的輔助公共設施的總建築成本
「港銳」或「公開發售包銷商」	指	港銳國際投資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且其主要活動為投資控股
「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(即董渙樟先生、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	紅日資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例進行第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「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	有關物業所有權之初始登記
「不可撤回承諾」	指	由Wintime Company Limited執行的日期為二零一八年五月二十四日的以本公司及包銷商為受益人之不可撤回承諾
「發行價」	指	發行價為每股代價股份0.8港元
「土地」	指	北京國鋭於二零零九年六月收購之總佔地約118,974.903平方米之地塊
「最後實際可行日期」	指	二零一八年七月十六日
「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
「魏先生」	指	魏純暹先生，執行董事兼董事局主席
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則
「發售股份」	指	根據公開發售將予發行及配發的910,932,662股股份
「公開發售」	指	本公司已公開發售方式向合資格股東發行發售股份，基準為每持有兩(2)股現有股份保證配發一(1)股發售股份，有關進一步詳情分別載於本公司日期為二零一八年五月二十四日之公佈及本公司日期為二零一八年六月二十九日之招股章程
「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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「公眾持股量規定」	指	根據上市規則第8.08(1)(a)條規定，本公司至少25%的已發行股本必須於任何時候由公眾持有
「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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份之持有人
「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兑換權時配發及發行兑換股份之發行授權
「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
「英國」	指	英國
「包銷商」	指	港瑞國際投資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為投資控股
「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
「Wholly Express Group」	指	Wholly Express Limited及其附屬公司
「亦莊區」	指	位於亦莊之經濟技術開發區
「%」	指	百分比
「£」	指	英鎊，英國法定貨幣

就本通函而言，人民幣兑換為港元乃按人民幣1元兑1.24港元的匯率兑換，及英磅兑換為港元乃按1英磅兑10港元的匯率兑換。上述匯率僅供説明用途，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。

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

獨立非執行董事：
董渙樟先生
杜紫雲女士
歐陽寶豐先生

註冊辦事處：
香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

敬啟者：

(1)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；
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司於二零一八年五月三十日刊發之公佈，內容有關(其中包括)收購事項。

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。

本通函旨在向　閣下提供(i)有關該收購事項及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(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。

該協議

日期： 二零一八年五月三十日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 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局主席，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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
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	**1,541,320,000港元**	**100%**

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局決議案放棄投票，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(或豁免，視情況而定)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兑換權後配發及發行兑換股份；

(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兑換股份上市及買賣；

(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。

於最後實際可行日期，上文條件(i)(g)及(i)(l)已獲履行。

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，該價較：

(i) 最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.8港元；

(ii) 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

(iii) 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%；

(iv) 股份於該協議日期前的最後連續十個交易日在聯交所的平均收市價約為每股0.85港元，折讓約5.88%；及

(v) 於二零一七年十二月三十一日，每股經審核綜合資產淨值約為0.72港元，折讓約為11.11%(基於於二零一七年十二月三十一日最新公佈的歸屬於股東的本集團經審核資產淨值約1,108,824,000港元及於二零一七年十二月三十一日的1,546,934,454股已發行股份)。

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%。發行代價股份不會導致本公司控制權變更。

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。
兑換價	：	初步兑換價為每股兑換股份0.8港元，可根據以下概述之調整條文予以調整
兑換股份	：	假設可換股債券所附之兑換權按初步兑換價每股兑換股份0.80港元悉數行使，兑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)本公司於按初步兑換價悉數兑換可換股債券後經配發及發行代價股份及兑換股份擴大之已發行股本約39.35%

兑換期	:	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)兑換為兑換股份 於上述兑換期屆滿後，並無兑換權獲行使，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
兑換	:	倘(i)可換股債券的任何兑換並無導致賣方及／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兑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兑換權或根據收購守則其他規定而將予配發及發行的兑換股份數目(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)可換股債券的任何兑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，於兑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兑換成兑換股份，惟任何兑換須按每項兑換不少於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，則仍可兑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 : 兑換股份一經配發及發行應於所有方面與有關兑換日期已發行股份享有同等地位，包括有權獲享於有關兑換日期或之後宣派，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兑換日期或之前，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。

調整兑換價 : 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，兑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兑換權或行使可兑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。

初步兑換價每股兑換股份0.80港元較：

(i) 最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.80港元；

(ii) 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%；

(iii) 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%；

(iv) 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

(v) 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%。

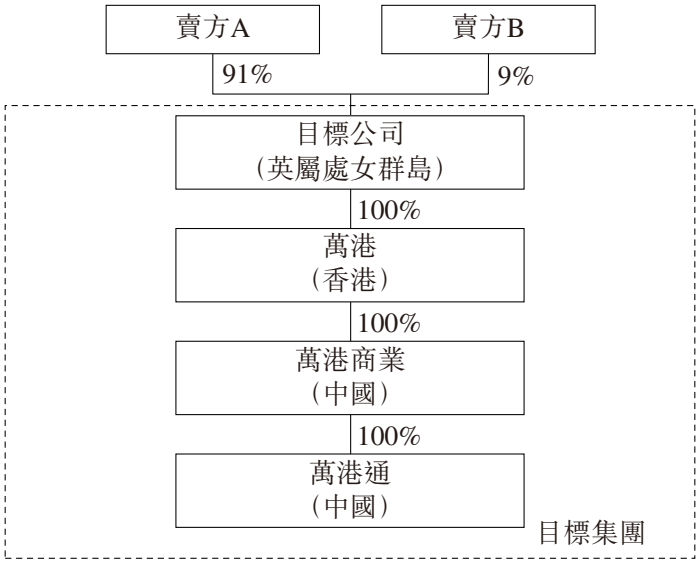
兑換價由本公司及賣方經參考代價股份之發行價協商釐定。

兑換股份最高數目(按初步兑換價)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(假設已按初步兑換價悉數兑換可換股債券)後經擴大之已發行股本約39.35%。

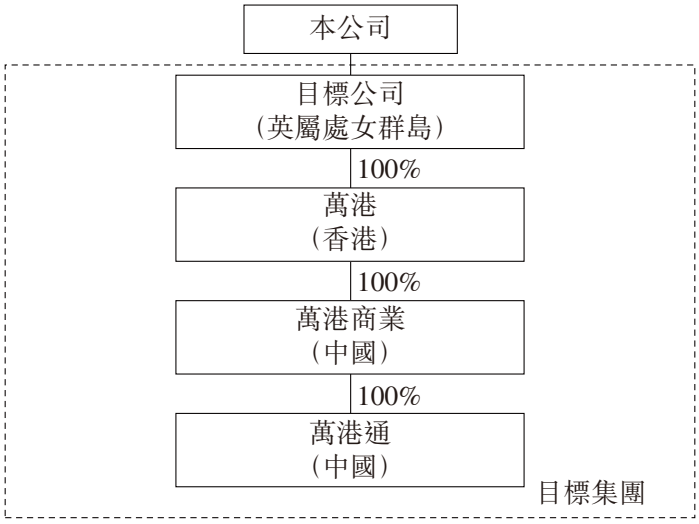
有關目標集團之資料

下圖闡述：(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後，目標集團的股權架構：

目標集團於最後實際可行日期的股權架構



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。於最後實際可行日期，目標公司分別由賣方A及賣方B直接擁有91%及9%權益。如魏先生及孫先生所告知，賣方A及賣方B主要從事投資控股。

(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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。截至本通函日期，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，於最後實際可行日期，設施成本尚未確定並最終確認，但根據於最後實際可行日期獲得之資料，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。

於最後實際可行日期，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。

北京國銳之資料

於最後實際可行日期，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。執行董事及董事局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

下文載列目標集團根據香港財務報告準則編製的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經審核財務資料：

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

於二零一七年十二月三十一日，目標集團之經審核綜合資產淨值約為348,543,711港元。目標集團的進一步財務資料載列於本通函附錄二。

收購事項之財務影響

盈利

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，且目標集團之財務業績將綜合於本集團綜合財務報表內。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之經審核除税後虧損淨額(摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之年報)為約65,014,000港元。

如本通函附錄二所載列，目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度產生收益約4,800港元。鑒於董事預期自物業產生的穩定租金收入，董事認為收購事項將對經擴大集團盈利作出正面貢獻，但該貢獻之數額取決於目標集團之未來表現。

資產及負債

如本通函附錄三內經擴大集團未經審核備考財務資料所載列，由於收購事項：

(i) 本集團按備考基準之資產總值將由約2,415,782,000港元增加至3,955,559,000港元；

(ii) 本集團按備考基準之負債總額將由約1,306,958,000港元增加至1,308,265,000港元；及

(iii) 本集團按備考基準之資產淨值將由約1,108,824,000港元增加至2,647,294,000港元。

特別授權

代價股份及兑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兑換股份上市及買賣。代價股份及兑換股份一經配發及發行，彼此之間及與於發行代價股份及兑換股份時已發行之其他股份在各方面享有同等地位。

對本公司股權結構之影響

下表載列公開發售及收購事項對本公司股權架構的變動。

於最後實際可行日期，本公司已發行1,821,865,324股股份。下文載列本公司之股權架構(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨配發及發行發售股份後(假設包銷商承購所有發售股份Wintime Company Limited於不可撤回承諾下之股份除外)，但於配發及發行代價股份前及假設並無兑換可換股債券，而自最後實際可行日期起至配發及發行代價股份當日本公司股本概無其他變動；(iii)於緊隨公開發售完成後配發及發行代價股份後及假設並無兑換可換股債券及由最後實際可行日期至配發及發行代價股份日期止本公司股本並無其他變動；及(iv)緊隨配發及發行代價股份後及於公開發售完成後悉數兑換可換股債券及假設於最後實際可行日期本公司股本並無其他變動後，就董事所深知、盡悉及確信，及假設於最後實際可行日期起本公司股本並無其他變動：

股東	於最後實際可行日期		(假設包銷商承購所有發售股份，Wintime Company Limited於不可撤回承諾下之股份除外)配發及發行發售股份後		於完成公開發售後配發及發行代價股份後 *(附註6)*		於配發及發行代價股份及完成公開發售後悉數轉換可換股債券 *(附註7)*	
	股份數量	*約%*	*股份數量*	*約%*	*股份數量*	*約%*	*股份數量*	*約%*
Wintime Company Limited *(附註1)*	929,661,314	51.03	1,023,487,377	37.45	1,023,487,377	32.14	1,023,487,377	21.97
包銷商 *(附註2)*	—	—	817,106,599	29.90	817,106,599	25.66	817,106,599	17.54
賣方A *(附註2)*	—	—	—	—	410,934,160	12.90	1,753,251,500	37.63
小計	**929,661,314**	**51.03**	**1,840,593,976**	**67.35**	**2,251,528,136**	**70.70**	**3,593,845,476**	**77.14**
孫先生 *(附註3)*	96,110,510	5.28	96,110,510	3.52	96,110,510	3.02	96,110,510	2.06
賣方B *(附註4)*	—	—	—	—	40,641,840	1.28	173,398,500	3.72
小計	**96,110,510**	**5.28**	**96,110,510**	**3.52**	**136,752,350**	**4.30**	**269,509,010**	**5.78**
公眾股東	796,093,500	43.69	796,093,500	29.13	796,093,500	25.00 *(附註8)*	796,093,500	17.08 *(附註9)*
總計	**1,821,865,324**	**100.00**	**2,732,797,986**	**100.00**	**3,184,373,986**	**100.00**	**4,659,447,986**	**100.00**

附註：

1. 茲提述本公司於二零一八年五月二十四日刊發之公告及本公司就公開發售刊發日期為二零一八年六月二十九日之招股章程。Wintime Company Limited執行的日期為二零一八年五月二十四日以本公司及包銷商為受益人之不可撤銷承諾，據此，Wintime Company Limited將認購或促使認購不少於93,826,069股發售股份，其為Wintime Company Limited根據公開發售條款將有權收購之股份。

2. Wintime Company Limited及賣方A各自為魏先生間接全資擁有的公司，而包銷商為魏先生最終控制的公司，故魏先生於最後實際可行日期被視為根據證券及期貨條例於929,661,314股股份中擁有權益，並緊隨於收購事項及公開發售完成後將被視為於合共2,251,528,136股股份擁有權益，及假設自最後實際可行日期起，並無兑換可換股債券及本公司股本並無其他變動，相當佔於經配發及發行代價股份及發售股份擴大後本公司全部已發行股本約70.70%。

3. 孫先生於最後實際可行日期為執行董事。

4. 賣方B為孫先生間接全資擁有的公司，因此，於緊接收購事項及公開發售完成後，孫先生將被視作於合共136,752,350股股份擁有權益(假設並無兑換可換股債券及自最後實際可行日期起本公司之股本概無其他變動，相當佔於經配發及發行代價股份及發售股份擴大後本公司全部已發行股本約4.30%。

5. 數字四捨五入至小數點後兩位。

6. 本欄內列載的數字乃基於假設，並無兑換可換股債券，且自最後實際可行日期至配發及發行代價股份日期本公司股本並無其他變動。

7. 本欄內數字乃基於假設，自最後實際可行日期起本公司股本並無其他變動。

8. 收購事項完成後，假設除發行發售股份(假設包銷商承購除根據Wintime Company Limited不可撤回承諾下股份以外的全部發售股份)及代價股份外，本公司已發行股本並無任何變動，佔經發行發售股份及代價股份擴大之本公司已發行股本總額約25.00%的796,093,500股股份將由公眾持有。

9. 上表僅供説明用途，而可換股債券條款中存在限制，可換股債券的任何兑換並不獲准許若以下情況發生：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(除賣方之情況外)或收購守則可能不時規定之觸發債券持有人因行使兑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；或(ii)股份的公眾持股量少於本公司已發行股份的25%(或上市規則規定的任何給定百分比)。

進行收購事項之背景、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。董事局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樓宇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併通過該等物業產生的穩定租金收入拓寬其收入。

收購事項之背景

於二零一七年八月三十一日完成收購Wholly Express Group後，董事局就Wholly Express Group所持有的商業物業發展計劃及餘下區域於亦莊地區的發展進度進行討論。魏先生於二零一七年九月進行討論時首次與董事局其餘成員接洽，以出售目標公司持有之物業之股權。

該物業於協商期間仍在建設中，董事局預計相關建設工作完成後，亦莊地區的人口及客流量將因此長期增加，從而提升由本集團在亦莊地區持有之另一商業物業之零售環境及支持零售物業增長。因此，預期收購事項將能夠提升本集團持有之商業物業之價值，並為本公司帶來穩定服務收入、租金收入及零售業務的可觀收益。鑑於上述內容，董事局收到獨立專業估值師所分發物業市值初步估值結果，並考慮收購事項之潛在風險及收益後，收購方決定落實交易架構並就收購事項之商業條款及條件進一步磋商。

進行收購事項之理由及裨益

評估收購事項之公平性及合理性時，董事局考慮了以下因素：

(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。

於最後實際可行日期，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

董事局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

董事局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。董事局認為，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通函「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

董事局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，董事局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，董事局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兑換價)，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，董事局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，董事局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

非常重大收購事項

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。

關連交易

於最後實際可行日期，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，根據上市規則第14A章，收購事項及其項下擬進行的交易亦構成本公司關連交易。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兑換權後配發及發行代價股份及兑換股份)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。

股東特別大會及暫停辦理過戶登記手續

股東特別大會將於二零一八年八月七日召開，以供獨立股東考慮並酌情通過協議、收購事項及其項下擬進行之交易。根據上市規則規定，股東特別大會將以投票方式表決。

本公司將於二零一八年八月七日(星期二)下午三時正假座香港中環皇后大道中29號華人行1103–06室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。由於賣方A由魏先生全資擁有，及賣方B由孫先生全資擁有，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為魏先生(於最後實際可行日期於本公司全部已發行股本的約51.03%中擁有權益)間接全資擁有之公司，Wintime Company Limited亦被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，孫先生及Wintime Company Limited將於股東特別大會上就批准(其中包括)收購事項及其項下擬進行之交易之建議決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論 閣下是否能夠出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。委任代表指示將被視為撤回。

為釐定股東出席股東特別大會的資格，本公司將於二零一八年八月二日(星期四)至二零一八年八月七日(星期二)(包括首位兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於該期間，不會登記任何股份轉讓。

為確認有權出席並於股東特別大會上投票之股東身份，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一八年八月一日(星期三)下午四時三十分送交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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事局已成立由全部獨立非執行董事(即為董渙樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生)組成之獨立董事委員會以考慮收購事項及就是否收購事項之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，及建議獨立股東如何於股東特別大會上投票。紅日資本有限公司已獲委任為本公司之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。

推薦意見

經考慮本文載列之理由及計及載列於本通函第34頁至第35頁之獨立董事委員會函件內的獨立董事委員會意見以及載列於本通函第36頁至第71頁之獨立財務顧問函件之獨立財務顧問意見，董事(包括所有獨立非執行董事)認為，收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中，按一般商業條款進行，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事局建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准收購事項及其項下擬進行的交易之決議案。

其他資料

務請　閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

警告

收購事項須待協議所載之先決條件獲達成後，方告落實，而收購事項可能會或可能不會完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

列位股東　台照

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹
僅啟

二零一八年七月二十日

以下為本公司獨立董事委員會就收購事項相關內容(其中包括)，向獨立股東發出的函件全文以供載入本通函。

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)

敬啟者：

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

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年七月二十日之通函(「**通函**」)，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已成立，就收購事項、本通函「董事局函件」一節所載內容之詳情向　閣下提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就有關內容提供意見。獨立財務顧問函件(當中載有其推薦建議及達致推薦建議時考慮的主要因素)全文載於本通函第36頁至37頁。

經考慮該協議的條款及條件與獨立財務顧問於其函件內就收購事項所考慮之意見、主要因素及原因後，吾等認為收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中，按一般商業條款進行，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

基於上文所述，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准收購事項及其項下擬進行的交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
董渙樟先生	**杜紫雲女士**	**歐陽寶豐先生**

謹啟

二零一八年七月二十日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函：

红日资本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

敬啟者：

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

緒言

吾等謹提述，吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，以就收購事項(有關詳情載於　貴公司於二零一八年七月二十日致股東的通函(「**通函**」)(本函件為其中之一部分)中董事局函件(「**董事局函件**」)內。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年五月三十日(交易時段後)，　貴公司及賣方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售及　貴公司有條件同意購買目標公司之全部已發行股本，總代價為1,541,320,000港元。由於有關收購事項之適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過100%，故收購事項構成　貴公司之一項非常重大收購。此外，魏先生及孫先生(兩者均為執行董事)為　貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項亦構成　貴公司之關連交易，並須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。魏先生及孫先生及彼等各自之聯繫人須就將於股東特別大會上提呈有關批准該協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事，即董渙樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生)已告成立，以就收購事項向獨立股東提供建議。獨立董事委員會全體成員已向 貴公司確認，彼等就收購事項而言屬獨立人士，故適合向獨立股東提供意見及推薦建議。

吾等獲獨立董事委員會批准委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除根據上市規則提出意見外，吾等並無就本函件保證上述交易的優點。吾等作為獨立財務顧問的角色是就獨立董事委員會及獨立股東提供意見是否(i)該協議乃於 貴公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)該協議就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東如何就批准該協議之有關決議案投票。

意見的基礎及推薦建議

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，以及董事及 貴公司管理層向吾等作出之陳述。吾等已假設董事及 貴公司管理層所提供之所有聲明、資料及陳述(彼等須負上全責)於提供之時均屬真實、準確，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確。吾等亦假設董事於通函內所作出之所有有關信念、意見、預期及意向之聲明，均於審慎查詢及詳細考慮後始行合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見是否合理。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等之意見符合上市規則第13.80條提供合理基礎。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函概無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明失實或有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實吾等所獲提供之資料，亦無獨立調查 貴集團之業務及事務狀況。吾等之意見乃基於最後實際可行日期之實際金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。本函件所載之內容概不可被詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之建議。本函件內之資料乃摘錄自已刊發或以其他方式可公開獲得之資料來源，吾等之責任僅為確保有關資料準確、公允地摘錄、轉載或載列自有關上述來源，且不得斷章取義地引用。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或其他任何可能合理地視為與吾等獨立方面有關之各方，並無任何關係或利益。於過去兩年， 貴公司、目標公司、魏先生或孫先生或彼等各自之任何附屬公司或彼等各自之聯繫人與吾等並無委聘關係。

除就本委任支付吾等作為獨立財務顧問之正常專業費用外，概不存在任何令吾等可藉此向 貴公司或其他任何可能合理地視為與吾等獨立性有關之人士已收取或應收取任何其他費用或利益的安排。因此，吾等以為根據上市規則第13.84條，吾等具備獨立性。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項條款的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項的背景及理由

1.1 貴集團的業務

貴集團主要從事(i)於中國北京提供物業管理服務；及(ii)於英國、美利堅合眾國(「**美國**」)及中國進行物業開發及物業投資。

1.2 貴集團的財務資料

以下載列 貴集團分別於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現概要，其乃摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(「**二零一七年報**」)及截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報(「**二零一六年報**」)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	**二零一六年**	**二零一七年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	76,809	216,392	229,822
貴公司股東應佔年內虧損	18,152	62,798	65,014

於截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴集團的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約76.8百萬港元增至約216.4百萬港元，主要由於從事物業管理分部，而該分部錄得的分部收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約70.1百萬港元增至約131.2百萬港元。此外，收購位於英國倫敦的辦公樓宇於二零一六年八月完成，其於截至二零一六年十二月三十一日止年度為 貴集團貢獻約3.7百萬港元的租金收入。儘管收益大幅提高， 貴集團錄得的虧損由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約18.2百萬港元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約62.8百萬港元，此乃主要由於(i)確認投資物業的公平值虧損約9.2百萬港元；及(ii)於年內確認匯兑虧損約14.5百萬港元，其主要由於英國於二零一六年六月二十三日獲准退歐公投後英鎊大幅貶值所致。

貴集團的收益主要包括提供物業管理服務所得收益。 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益為約229.8百萬港元，較上一年增加6.2%。 貴集團收益增加主要由於於二零一六年八月完成收購英國的辦公樓宇，於年內向 貴集團貢獻全年租金收入約10,211,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：約3,691,000港元)。 貴公司股東應佔 貴集團年內虧損維持穩定。

1.3 貴集團的財務狀況

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一五年	**二零一六年**	**二零一七年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
	（經審核）	（經審核）	（經審核）
非流動資產	858,876	1,178,906	1,445,970
流動資產	368,857	478,777	969,812
總資產	1,227,733	1,657,683	2,415,782
非流動負債	80,503	181,000	741,455
流動負債	167,361	321,927	565,503
總負債	247,864	502,927	1,306,958
貴公司擁有人應佔權益	987,199	1,160,983	1,108,824

於二零一六年十二月三十一日， 貴集團總資產約為1,657.7百萬港元，包括非流動資產約1,178.9百萬港元及流動資產約478.8百萬港元。 貴集團於二零一六年十二月三十一日的總資產較於二零一五年十二月三十一日增加乃主要由於投資物業因二零一六年十二月三十一日添置已竣工投資物業約290.2百萬港元而增至約405.2百萬港元，其中已竣工投資物業指位於英國的辦公樓宇。 貴集團的總負債亦增至約502.9百萬港元，其乃主要由於收購位於英國的辦公樓宇導致銀行借款增加，而令流動負債增加所致。由於上述內容， 貴公司擁有人應佔權益大幅增至約1,161.0百萬港元。

於二零一七年十二月三十一日， 貴集團總資產約為2,415.8百萬港元，包括非流動資產約1,446.0百萬港元及流動資產約969.8百萬港元。 貴集團於二零一七年十二月三十一日的總資產較於二零一六年十二月三十一日增加乃主要由於現金及現金等價物因二零一七年十二月三十一日股東貸款增加約563.8百萬港元而增至約723.9百萬港元。 貴集團的總負債亦增至約1,307.0百萬港元，主要由於股東貸款增加，而令流動負債增加所致。

1.4 目標集團的背景資料

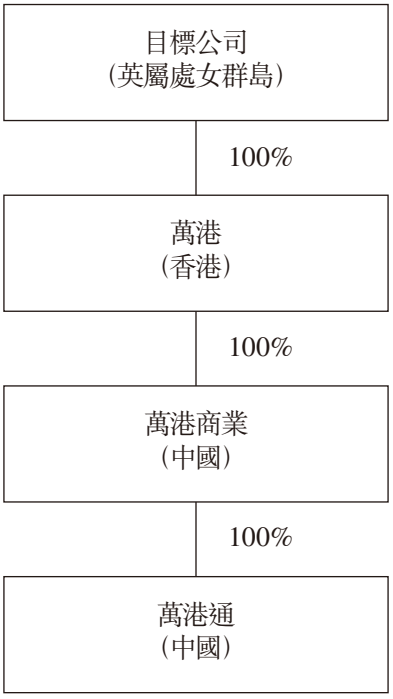
目標公司於二零一五年七月一日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並從事投資控股，持有若干其他附屬公司(包括萬港通)的股權，而萬港通持有該物業的權益。目標集團主要從事位於中國北京的投資控股。於最後實際可行日期，目標公司由賣方A及賣方B分別直接擁有91%及9%，且目標公司的附屬公司如下：

(i) 萬港，一間於香港註冊成立的有限公司並由目標公司全資擁有，從事投資控股。

(ii) 萬港商業，一間於中國成立的有限公司並由萬港全資擁有，主要從事投資控股。

(iii) 萬港通，一間於中國成立的有限公司並由萬港商業全資擁有，主要從事投資控股，於完成前將成為該物業的唯一業主。

目標集團的股權架構如下：



下文載列摘錄自附錄二—目標集團會計師報告之目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年的主要財務資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	港元	*港元*	*港元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
營業額	—	—	—
除税前虧損	21,800	38,100	40,295
除税後虧損	21,800	38,100	40,295

由於目標集團主要從事投資控股，其於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度並未產生任何收益。除税前虧損及除税後虧損由行政開支(如營業登記費)產生。

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	港元	*港元*	*港元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	—	—	348,444,857
流動資產	390,000	1,570,871	1,406,168
總資產	390,000	1,570,871	349,851,025
流動負債	21,800	1,272,715	1,307,314
總負債	21,800	1,272,715	1,307,314
資產淨值	368,200	298,156	348,543,711

於二零一六年十二月三十一日，目標集團的總資產約為1.57百萬港元。目標集團於二零一六年十二月三十一日的總資產較二零一五年十二月三十一日約390,000港元增加302.8%，乃主要由於現金及銀行結餘增加約1.17百萬港元。另一方面，目標集團的總負債由二零一五年十二月三十一日約21,800港元增加約1.25百萬港元至二零一六年十二月三十一日約1.27百萬港元。據董事告知，該等增長主要由於自目標集團董事所得融資支持由約21,800港元增加至約1.25百萬港元。由於上文所述，目標集團於二零一六年十二月三十一日的資產淨值減至約298,156港元。

目標集團於二零一七年十二月三十一日的總資產約為349.85百萬港元。非流動資產約為348.44百萬港元及流動資產約為1.41百萬港元。目標集團於二零一七年十二月三十一日的總資產較二零一六年十二月三十一日約1.57百萬港元增長約348.28百萬港元，主要由於收購該物業全部股權產生的按金人民幣290,000,000元(相當於348,203,000港元)以及預付印花稅人民幣201,403元(相當於241,857港元)導致預付款及按金增加約348.44百萬港元。另一方面，目標集團總負債自二零一六年十二月三十一日約1.27百萬港元增加約34,599港元至二零一七年十二月三十一日約1.31百萬港元。據董事告知，該等增長主要由於自目標集團董事所得融資支持由約1.25百萬港元增加至約1.29百萬港元。由於上文所述，目標集團於二零一七年十二月三十一日的資產淨值為約348.54百萬港元。

1.5 收購事項的理由及裨益

貴集團主要於中國、美國及英國從事物業開發及投資以及於中國北京提供物業管理服務。根據二零一七年年報， 貴集團通過傳統物業管理及不同物業投資實現業務增長。於二零一五年八月， 貴集團收購美國一幅總地盤面積約40,615平方英呎的土地，且該土地預期於二零一八年下半年竣工後作住宅及商業用途。此外， 貴集團於二零一六年八月亦收購英國一棟室內淨樓面面積約45,062平方英呎的辦公樓宇，且該辦公樓宇目前出租，每年可賺取租金收入約1.3百萬英鎊。此外， 貴集團於二零一七年八月三十一日完成收購Wholly Express Limited及其附屬公司。Wholly Express Limited主要從事休閒及生活體驗中心的運作及管理，包括但不限於提供餐飲、宴會、健身及體育設施服務，該等服務由位於北京的一項物業提供。於二零一七年十一月十五日， 貴集團亦收購英國一座A級商業樓宇Juxon House，擬作為投資物業以收取租金而持有。基於上文所述，吾等獲知， 貴集團的戰略為收購土地及物業以鞏固其資產基礎並擴展其收益流。因此，吾等認為收購事項於 貴集團正常業務過程中進行。

如董事局函件所述，該物業緊靠 貴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，其周邊大部分建築工地在開發中。該建築工地附帶酒店、辦公室、住宅及零售物業，估計約達118,974.90平方米，估計將於二零一八年至二零二二年逐步完工。於董事進一步討論後，吾等獲告知總住宅面積達約71,304平方米，且部分住宅樓宇

已出售及被佔用。辦公室的總面積約為157,055平方米且預期於二零一七年竣工。 貴集團計劃於土地上將該物業發展成為一個一棟36層辦公大樓的大型商業開發項目。於該等施工完成後，董事認為，由於周邊地區的人口及交通日益增加，對辦公空間的需求將會很高。這將增強該物業的整體商業運營能力並提高其總價值。

亦莊位於北京中央商務區的東南區域，乃中國政府國務院批准的北京經濟技術開發區的三大重點開發區之一。北京開發區的發展不僅僅限於業務發展，而且包括通過於北京中央商務區外圍建設成本更低但環境舒適的公寓以增加人口數量。根據北京市人民政府於二零零七年批准的二零零五年至二零二零年亦莊新城規劃(「**該計劃**」)，預期亦莊的人口至二零二零年，將達約700,000人次，年增長率為12%。該計劃亦列明，北京市人民政府旨在將亦莊轉變為(i)首都北京人口遷移的重要區域；(ii)發展高技術業務及先進製造業務的發展中心；(iii)鐵路、高速公路運輸樞紐及物流基地的集散地；及(iv)政府進行創新管理的示範中心。該計劃亦列明，預期亦莊的國內生產總值於二零二零年前將達人民幣3,000億元，佔北京市國內生產總值約15%。

就亦莊的交通而言，根據北京市人民政府辦公室發佈之通告，預期亦莊的有軌電車線路將於二零一八年底運營而連接北京南北的列車線路正在建設當中，預期將於二零二零年底運營。新有軌電車及列車線路將有助於居民更方便進出中央商務區，此舉可能吸引更多在中央商務區工作的人，令其考慮在亦莊居住。此外，根據北京市統計局發佈的統計數據，北京居民的可支配收入及開支均有所增加。根據北京市二零一七年統計年鑒，於二零一六年北京人均可支配收入約為人民幣52,530元，較二零一五年增加約8.4%，而二零一六年人均開支約為人民幣35,416元，同比增加約4.8%。基於上述內容，吾等與董事一致認為，有軌電車路線的開始運營將更方便居民及商業人士，從而提升物業的整體價值。

吾等認為訂立收購事項協議於　貴集團正常業務過程中進行並符合　貴集團及其股東之整體利益，經計及以下各項：

(i) 貴集團主要於中國、美國及英國從事物業開發及投資以及於中國北京提供物業管理服務；

(ii) 貴集團的戰略為收購土地及物業以鞏固其資產基礎及擴展其收益流，因此，收購事項於　貴集團正常業務過程中進行；

(iii) 該物業緊靠　貴集團位於亦莊的商用物業，因此，收購事項令　貴集團進一步提高兩棟物業的商業運營能力及其價值；

(iv) 該物業所在地亦莊乃中國政府國務院批准的北京經濟技術開發區的三大重點開發區之一，目前正根據北京市人民政府批准的計劃進行開發，當地交通亦處於建設中，有助於居民及商業人士更方便進出亦莊區；及

(v) 近年來，北京居民的人均可支配收入及人均開支正強勁增長，連同亦莊人口的潛在增長，有望提高該物業的價值。

2. 該協議的條款

2.1 該協議的詳情

該協議的主要條款概要載於下文且有關詳情請參閱董事局函件：

日期：	二零一八年五月三十日
訂約方：	(1) 貴公司 (2) 賣方 賣方A為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由魏先生全資擁有，於最後實際可行日期，魏先生為執行董事兼董事局主席，亦被視為控股股東，透過其受控法團於約51.03%已發行股份中擁有權益。因此，根據上市規則，賣方A為 貴公司之關連人士。 賣方B為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孫先生全資擁有，於最後實際可行日期，孫先生為執行董事，亦於約5.28%已發行股份中擁有權益。因此，根據上市規則，賣方B為 貴公司之關連人士。
將予收購之資產：	根據該協議，賣方已有條件同意出售及 貴公司已有條件同意購買待售股份。於完成後，目標公司將成為 貴公司之附屬公司，目標集團之財務資料將綜合計入 貴集團財務報表。

代價： 購買待售股份之總代價將為1,541,320,000港元。

代價將透過配發及發行代價股份及發行可換股債券(統稱為「**結算方法**」)支付予賣方並按以下方式支付：

(i) 其中361,260,800港元須由 貴公司根據付款計劃分別向賣方A(或向其指定代名人)及賣方B(或向其指定代名人)配發及發行410,934,160股新股份及40,641,840股新股份之方式支付；及

(ii) 代價結餘1,180,059,200港元將由 貴公司根據付款計劃分別向賣方A(或向其代名人)及賣方B(或向其代名人)發行本金總額為1,073,853,872港元及106,205,328港元之可換股債券之方式支付。

2.2 代價的公平性及合理性

如董事局函件所述，該代價乃 貴公司與賣方經計及(但不限於)該物業於二零一八年三月三十一日之初步估值約人民幣1,243,000,000元(相當於約1,541,320,000港元)後按正常商業條款並經公平協商後釐定。該物業的初步估值乃由 貴公司委聘的獨立專業估值師根據市場法採用直接比較法編製。

吾等已審核估值報告(「**估值報告**」)並與估值師(「**該估值師**」)就估值所採納的方法及所用基準及假設展開討論。與該估值師進行討論過程中，吾等發現該估值師於二零一八年一月十九日進行現場視察並對該物業進行檢查，且已獲提供有關該物業平面圖的文件副本。吾等亦獲該估值師告知，於上述檢查過程中，估值師並無發現任何嚴重缺陷。

根據與該估值師的討論，任何資產的估值方法可大致分為三種方法，即成本法、直接比較法以及收益法。於進行任何估值分析時，必須考慮所有三種方法，且被視為最相關的方法將被選用於該資產的公平值分析。吾等發現，該估值師已使用直接比較法，且從該估值師瞭解到成本法及收益法於估值日期並不適用於該物業的估值。

就收益法而言，通常根據過往及／或預測現金流選擇進行分析的資產的經濟利益流。專注於釐定能合理反映資產極有可能產生的未來利益流的利益流。然後所選該利益值將利用適用風險調整後貼現率貼現至現值。影響貼現率的因素通常包括估值日期的整體市場回報率、公司經營所在行業相關的業務風險、以及所估值資產的其他特定風險。由於未來經濟利益流及貼現率取決於多項假設且面臨各類不確定性(如未來經濟環境)，該估值師認為在此情況下採用收益法未必適用於該物業的估值。

就成本法而言，通過與該估值師討論，吾等瞭解到只有當就收購物業無法獲得公開市場資料時方會考慮成本法。此外，根據成本法，價值乃根據土地成本及建造物業的建設成本而計算得出，但並無計及市場狀況。鑒於就收購物業可獲得公開市場資料，故該估值師認為在此情況下採納成本法未必適用於該物業的估值。

鑒於收益法及成本法未必適用於該物業的估值，故該估值師已採納直接比較法，其包括根據可資比較物業的已變現價格或現行要價作出的比較。吾等與該估值師進行討論及審核估值報告時，吾等明白如何得出估值及如何針對各自的優勢及劣勢衡量具有相若尺寸、特徵及位置的可資比較物業。吾等已就所採用估值方法與該估值師展開討論並已審核該估值師提供的比較數據。就估值而言，該估值師已選定4項可資比較物業。吾等發現所有可資比較物業乃作商業用途。就該等可資比較物業的位置而言，吾等已進行電腦搜索，並發現所有可資比較物業均位於亦莊並臨近該物業。

吾等亦接受估值師直接比較法所用可資比較物業的規模及年期，其概要如下：

物業類型	可資比較物業A 辦公室	可資比較物業B 辦公室	可資比較物業C 辦公室	可資比較物業D 辦公室	該物業 辦公室及儲存室
完成年期(年)	二零一五年(3)	二零一七年(1)	二零一八年(0)	二零一七年(1)	二零一八年(0)
總建築面積(平方米)	242	100	100	246	154*(附註)*

*附註：*該物業的總建築面積乃按該物業所有單位總建築面積的平均數計算。該物業單位的總建築面積介乎約35.91平方米至652.04平方米。

吾等從上表得知，各可資比較物業的完成年期為三年內，及可比資較業務的總建築面積介乎100平方米至246平方米，鑒於(i)該建築物(154平方米)的平均建築面積在可資比較物業的範圍內；(ii)每項可資比較物業的完成年期接近該物業的完成年期；吾等認為估值師所使用的可資比較物業公平及合理。

此外，吾等亦已調查於聯交所上市的公司，該等公司已刊發當中載有有關重大交易及收購目標公司(自二零一八年一月一日起至簽訂該協議日期(「**最後交易日**」，及自二零一八年一月一日起至最後交易日統稱「**估值方法回顧期間**」)在中國擁有土地或物業)的估值報告的通函。吾等認為，約五個月的估值方法回顧期間可反映對與收購事項類似的交易進行估值的估值方法市場慣例。有關吾等的調查結果詳情載於下文：

通函日期	股份代號	公司名稱	估值方法
二零一八年六月六日	40	金山工業(集團)有限公司	直接比較法
二零一八年五月三十一日	263	高富集團控股有限公司	市場法
二零一八年五月三十一日	209	瀛晟科學有限公司	直接比較法
二零一八年五月二十五日	1628	禹洲地產股份有限公司	直接比較法
二零一八年五月二十五日	708	恒大健康產業集團有限公司	直接比較法

通函日期	股份代號	公司名稱	估值方法
二零一八年五月二十五日	803	昌興國際控股(香港)有限公司	直接比較法
二零一八年五月十八日	2868	首創置業股份有限公司	直接比較法
二零一八年五月十八日	124	粵海置地控股有限公司	直接比較法
二零一八年五月十一日	1282	中國金洋集團有限公司	直接比較法
二零一八年五月九日	132	中國興業控股有限公司	直接比較法
二零一八年五月四日	1991	大洋集團控股有限公司	直接比較法
二零一八年四月二十五日	250	中國數碼信息有限公司	直接比較法
二零一八年四月二十四日	970	耀萊集團有限公司	市場法
二零一八年四月六日	444	Sincere Watch (Hong Kong) Limited	收益法
二零一八年三月二十五日	106	朗詩綠色集團有限公司	直接比較法
二零一八年三月十九日	3708	日成控股有限公司	結合使用公開市場以及折舊後重置成本法
二零一八年三月十六日	2777	廣州富力地產股份有限公司	收益法
二零一八年三月七日	1420	川控股有限公司	市場法
二零一八年二月十五日	817	中國金茂控股集團有限公司	直接比較法
二零一八年二月二日	764	永恒策略投資有限公司	收益法
二零一八年一月三十日	40	金山工業(集團)有限公司	直接比較法
二零一八年一月二十二日	899	亞洲資源控股有限公司	直接比較法

根據上表，吾等於二零一八年一月一日至最後交易日已確定22家公司，且發現該等可資比較公司的估值師對中國土地及物業進行估值時絕大部分都採納直接比較法。根據上述內容，吾等認為該估值師採納的基準與市場慣例一致且屬適用、公平及合理。

就盡職調查而言，吾等已審核並查詢(i)該估值師與　貴公司的委聘條款；(ii)該估值師的資質及有關編製估值報告的經驗；及(iii)該估值師進行估值所採取的步驟及審慎調查措施。依照該估值師提供的委聘書及其他相關資料及根據吾等與其進行的會談，吾等信納該估值師的委聘條款及其資質以及編製估值報告的經驗。該估值師亦已確認，其獨立於　貴集團、賣方及其各自聯繫人。吾等亦發現，估值報告乃根據上市規則第五

章及第12項應用指引所載規定以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》而編製。

如上文所載，吾等信納(i)該估值師獨立於 貴公司並具有充足的經驗、資質及能力進行估值；(ii)該估值師的工作範圍乃適合接受相關委聘；及(iii)該估值師就估值報告採用的估值假設及方法屬公平、合理及完整。基於上文，吾等認為該估值師對該物業的估值屬公平及合理。

鑒於代價乃根據(i)該估值師採用的估值假設及方法以及該物業的估值屬公平及合理；(ii)「收購事項的理由及裨益」一節所述潛在利益釐定，吾等認為該協議項下代價乃按正常商業條款釐定且對獨立股東而言屬公平及合理。

2.3 發行代價股份及評估發行價

代價股份指(i) 貴公司於最後實際可行日期約24.79%已發行股本；及(ii) 貴公司通過配發及發行代價股份擴大後約19.86%已發行股本。因此，代價股份並不會導致 貴公司的控制權變更。代價股份將按每股代價股份0.80港元之發行價發行，其相當於：

(i) 股份於最後實際可行日期在聯交所報收市價每股0.80港元；

(ii) 股份於該協議簽訂日期在聯交所所報收市價每股0.78港元溢價約2.56%；

(iii) 股份於緊接該協議簽訂日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約每股0.82港元折讓約2.44%；及

(iv) 按 貴集團於二零一七年十二月三十一日經審核綜合資產淨值約1,108.82百萬港元及已發行1,546,934,454股股份計算於二零一七年十二月三十一日經審核每股資產淨值約0.72港元溢價約11.11%。

為評估代價股份之發行價的公平性及合理性，吾等已參照(a)過往股價；(b)過往股份交易量；及(c)市場比較分析比較發行價，載列如下：

(a) 過往股價

吾等已審核於最後交易日之前12個月期間(「**首個回顧期間**」)及自最後交易日起直至最後實際可行日期(「**第二個回顧期間**」，連同首個回顧期間統稱「**回顧期間**」)的股價表現。吾等認為回顧期間足以說明股價表現，用於合理比較股份收市價與相關發行價。下圖列示回顧期間內每日的每股收市價。

*來源：*香港聯交所網站

於首個回顧期間，收市價於每股0.68港元至每股1.57港元之間波動，平均收市價約為每股1.05港元。於首個回顧期間，發行價0.80港元較(i)最低每股收市價溢價約17.65%；及(ii)平均每股收市價折讓約23.81%。

吾等從上圖發現， 貴集團的股價由二零一七年八月二十二日較低股價每股0.68港元增至二零一七年十月二十四日較高股價每股1.57港元。然而，根據吾等對 貴公司公告進行的查詢，吾等並無知悉出現該增長的任何原因。其後股價由二零一七年十月二十四日的較高股價每股1.58港元至二零一八年三月二十日的每股1.06港元維持穩定的

下降趨勢。貴公司於二零一八年三月二十日發出盈利預警，並繼續下跌至二零一八年四月三日。股價於二零一八年四月三日至二零一八年五月二十九日(及該協議日期的前一天)期間在每股0.76港元至0.91港元之間保持穩定。於該期間，無明顯的股價波動。於第二個回顧期間，股價維持穩定。

儘管0.80港元之發行價為佔首個回顧期間每股平均收市價折讓約23.81%及佔每股最低收市價溢價約17.65%，而發行價指(i)股份於該協議簽訂日期在聯交所所報收市價每股0.78港元溢價約2.56%；(ii)股份於緊接該協議簽訂日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約每股0.82港元折讓僅約2.44%；(iii)股份於緊接協議簽署日期前最後一個月內在聯交所所報之平均收市價約每股0.84港元折讓約5.00%；及(iv)按 貴集團於二零一七年十二月三十一日經審核綜合資產淨值約1,108.82百萬港元及已發行1,546,934,454股股份計算於二零一七年十二月三十一日經審核每股資產淨值約0.72港元溢價約11.11%，吾等認為，每股發行價0.80港元屬公平合理，由於其考慮了股份之當前市價。

如董事局函件所披露，代價股份佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本的約24.79%。如附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料披露，假設收購已於二零一七年十二月三十一日完成， 貴集團資產淨值自收購前的約1,108.8百萬港元增加約138.8%至收購後的約2,647.3百萬港元。因此，預計每股資產淨值將增加。

由於上述之因素，吾等認為其更好地反應出近期市場形勢且每股資產淨值可能提高，吾等認為，代價股份之發行價就獨立股東而言屬公平合理。

(b) 過往股份交投量

下表載列於回顧期間每月股份交投量及每月交投量佔　貴公司已發行股本的百分比：

	月／期內交投量總額	月／期內最高日交投量	月／期內最低日交投量	月／期內平均日交投量	同月平均日交投量佔已發行股份總數的概約百分比
二零一七年					
五月*(附註)*	零	零	零	零	不適用
六月	6,032,810	1,313,400	零	274,219	0.030%
七月	19,470,130	1,411,810	30,120	927,149	0.103%
八月	27,617,660	3,741,400	281,160	1,255,348	0.139%
九月	25,368,410	5,639,210	24,100	1,208,020	0.084%
十月	42,971,830	6,341,090	265,090	2,148,592	0.149%
十一月	75,220,550	4,564,780	1,867,690	3,419,116	0.237%
十二月	76,376,290	8,539,140	2,679,020	4,019,805	0.261%
二零一八年					
一月	64,081,700	3,169,040	2,606,730	2,912,805	0.184%
二月	51,885,510	3,432,120	1,385,700	2,882,528	0.172%
三月	57,229,510	3,319,690	2,301,470	2,725,215	0.150%
四月	49,676,440	3,116,830	2,086,590	2,614,549	0.144%
五月	62,019,420	4,249,490	2,152,860	2,953,306	0.162%
六月	46,906,180	3,839,800	348,000	2,345,309	0.129%
七月	18,560,000	4,776,000	74,000	1,856,000	0.102%

*來源：*香港聯交所網站

*附註：*回顧期間自二零一七年五月三十一日起計及截至二零一八年七月十六日止

如上表所述，於回顧期間，股份的日交易量介乎零股至4,019,805股，平均約為2,102,797股股份。此外，回顧期間股份的平均日交易量佔同月已發行股份總數的百分比少於0.01%至約0.261%。因此，吾等認為回顧期間的股份交易並不活躍。

於二零一八年五月二十四日， 貴公司建議以公開發售方式(「**公開發售**」)籌集約728.75百萬港元(扣除相關開支前)。公開發售招股認購價亦為每股發售股份0.80港元，其與發行價相同。經考慮扣除相關開支後公開發售籌集之所得款項已指定為(i)約551.92百萬港元償還未償還負債及(ii)約176.13百萬港元用作 貴集團一般運營資金， 貴集團現有內部資源可用於收購事項的資金不足。如二零一七年年報所載， 貴集團銀行借款的實際利率介乎約2.53%每年至約4.75%每年。 貴集團可通過償還其未償還負債，減少其計息負債的財務負擔。

我們已與董事局討論並知悉他們已考慮其他股權融資方式，例如配售、供股或公開發售。考慮到：

(i) 貴公司已於二零一八年五月二十四日公佈提呈及進行公開發售，而所得款項用途分別用於償還 貴集團的未償還負債及融資一般運營資金；

(ii) 在接洽多間證券公司後，董事認為，鑑於配售或認購所涉及的大量證券，很難確保配售代理及認購人的安排；

(iii) 貴公司沒有足夠內部資源為收購事項提供資金；

(iv) 財務表現惡化以及 貴集團高水平的流動負債可能會對 貴集團流動資金狀況及其履行短期財務責任的能力產生影響；

(v) 債務融資可能會使 貴集團產生利息負擔，且可能經過長時間盡職審查並參考 貴集團當時的財務狀況及資本結構以及當時的金融市場狀況與銀行進行磋商；及

(vi) 貴集團通過公開發售所得款項淨額約551.92港元償還總負債可提升 貴集團資產負債率，加強 貴公司議價能力以重續或取得銀行融資，及改善 貴集團財務狀況，繼而將對 貴公司及股東整體有利，

鑒於於回顧期間股份的低流動性、近期公開發售及上文所列因素，吾等認為 貴集團可能難以按其他股權融資方式(如配售、供股或公開發售)就收購事項取得有利條款且吾等與管理層一致認為，通過公開發售所得款項淨額結算未償還負債約551.92百萬港元對 貴公司及股東整體有利。

(c) 可資比較發行

評估代價股份的發行條款的合理性時，吾等根據從聯交所網站獲得的資料，以盡力基準確認自二零一八年一月一日(包括該協議日期，即公佈發行價的日期)起在聯交所上市的公司公佈的14項交易的詳細清單(「**可比代價股份**」)。就吾等的分析而言，可比代價股份的挑選基準如下：(i)一項收購；(ii)收購事項通過根據特別授權發行股份作為代價而悉數或部分結清。吾等認為挑選大約6個月期間的可比公司足以且適用於吾等作出分析，乃由於其已涵蓋釐定代價股份的發行條款時香港股市的現行市況及敏感度。

鑒於可比代價股份的發行條款乃根據與發行代價股份相若市況及敏感度而釐定，吾等認為可比代價股份能反映涉及發行股份作為全部或部分結算代價的收購事項的近期市場趨勢。因此，吾等認為可比代價股份乃用於比較的公平及代表性對照品。務請注意涉及可比代價股份的所有公司的主要業務、市場價值、盈利能力及財務狀況較 貴公司而言可能不同。導致可比代價股份公司發行代價股份的情形可能與 貴公司有所不同。該分析將用作香港類似交易的一般參考，且吾等將其視作評估發行價是否公平及合理的適用基準。

公司名稱	股份代號	發行價公佈日期	發行價較公佈發行價當日或最後交易日股份收市價溢價／（折讓） *(%)*	發行價較緊接公佈發行價當日前五個交易日或最後交易日平均收市價溢價／（折讓） *(%)*
佳源國際控股有限公司	2768	二零一八年六月五日	(3.54)	(5.79)
遠大醫藥健康控股有限公司	512	二零一八年五月二十四日	(33.80)	(33.00)
浪潮國際有限公司	596	二零一八年五月九日	(2.93)	(2.21)
麥迪森控股集團有限公司	8057	二零一八年五月五日	4.65	1.47
麥迪森控股集團有限公司	8057	二零一八年四月二十六日	—	(0.97)
昊天發展集團有限公司	474	二零一八年四月十四日	153.57	147.39
昊天國際建設投資集團有限公司	1341	二零一八年三月二十八日	17.65	15.61
澳優乳業股份有限公司	1717	二零一八年二月十四日	3.31	3.52
中集天達控股有限公司	445	二零一八年二月六日	(3.70)	(7.80)
高雅光學國際集團有限公司	907	二零一八年一月二十二日	22.60	26.80
意科控股有限公司	943	二零一八年一月十九日	8.00	3.85
偉祿集團控股有限公司	1196	二零一八年一月十八日	(7.82)	(8.74)
中國天化工集團有限公司	362	二零一八年一月五日	(10.30)	(2.00)
第一視頻集團有限公司	82	二零一八年一月四日	27.70	35.50
所有可比代價股份		最低	(33.80)	(33.00)
		最高	153.57	147.39
		平均	12.53	12.40
不包括潛在異常值		最低	(33.80)	(33.00)
		最高	27.70	35.50
		平均	1.68	2.02
貴公司	**108**		**2.56**	**(2.44)**

如上表可比代價股份所示，所有可比代價股份的發行價較公佈相關發行價日期的相關收市價溢價約153.57%至折讓約33.80%，平均溢價約為12.53%。吾等發現發行價0.80港元較該協議日期(即公佈發行價的日期)股份收市價溢價約2.56%，且相關溢價在上述可比代價股份的範圍內。此外，所有可比代價股份的發行價較緊接公佈發行價當日前五個交易日或最後交易日相關平均收市價溢價約147.39%至折讓約33.00%，平均折讓約12.40%，且發行價0.80港元較緊接該協議簽訂日期前最後連續五個交易日的平均收市價折讓約2.44%，該折讓介乎可比代價股份的相關範圍內。

吾等亦發現昊天發展集團有限公司(「**昊天**」)於二零一八年四月十四日宣佈，昊天將收購一家目標公司及發行昊天股份以結算代價(「**昊天交易**」)。昊天股份的建議發行價較公佈當日(即二零一八年四月十四日)的昊天股份收市價溢價約153.57%，及較緊接公佈當日前五個交易日的收市價溢價約147.39%。比較(i)所有可比代價股份的平均發行價較公佈相關發行價日期的相關收市價溢價約12.53%；及(ii)所有可比代價股份的平均發行價較緊接公佈發行價當日前五個交易日或最後交易日相關收市價溢價約12.4%，吾等認為，昊天交易的昊天股份發行價可能為潛在異常值，可能會誤導吾等的分析。

因此，吾等重新計算可比代價股份(不包括昊天交易)發行價的範圍及平均值。如上表(不包括昊天交易)的可比代價股份所示，所有可比代價股份的發行價較公佈相關發行價日期的相關收市價溢價約27.70%至折讓約33.80%，平均溢價約為1.68%。吾等發現發行價0.80港元較該協議日期(即公佈發行價的日期)股份收市價溢價約2.56%，且相關溢價在上述可比代價股份的範圍內。此外，所有可比代價股份的發行價較緊接公佈發行價當日前五個交易日或最後交易日相關平均收市價溢價約35.50%至折讓約33.00%，平均溢價約2.02%，且發行價0.80港元較緊接該協議簽訂日期前最後連續五個交易日的平均收市價折讓約2.44%，該折讓介乎可比代價股份的相關範圍內。

經計及(i)發行價較股份於首個回顧期間收市價的溢價；(ii)股份於緊接該協議簽訂日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約每股0.82港元折讓僅約2.44%；及(iii)按　貴集團於二零一七年十二月三十一日經審核綜合資產淨值約1,108.82百萬港元及已發行1,546,934,454股股份計算於二零一七年十二月三十一日經審核每股資產淨值約0.72港元溢價約11.11%；(iv)回顧期間股份流動性較低；(v)代價股份之發行價溢價及較過去連續五個發行日每股價格之發行價折扣介乎可比代價股份範圍內；(vi)如上文「2.2代價的公平性及合理性」一節所述該代價乃按正常商業條款釐定並就獨立股東而言屬公平合理；及(vii)如上文「2.1收購事項的理由及裨益」一節所述，收購事項符合　貴公司及股東的整體利益，吾等認為代價股份的條款乃按正常商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理。

2.4　發行可換股債券及評估其條款

下文載列可換股債券的主要條款概要，有關詳情請參閱董事局函件：

發行人：	貴公司
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　貴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。

兑換價：	初步兑換價為每股兑換股份0.80港元，可根據董事局函件概述之調整條文予以調整
兑換股份：	假設可換股債券所附之兑換權按初步兑換價每股兑換股份0.80港元悉數行使，兑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) 貴公司現有已發行股本約80.97%；及(ii) 貴公司於按初步兑換價悉數兑換可換股債券後經配發及發行代價股份及兑換股份擴大之已發行股本約39.35%

兑換價由 貴公司與賣方參考代價股份的發行價協商及釐定。初步兑換價每股兑換股份0.80港元較：

(i) 股份於最後實際可行日期在聯交所報收市價每股0.80港元；

(ii) 股份於該協議簽訂日期在聯交所所報收市價每股0.78港元溢價約2.56%；

(iii) 股份於緊接該協議簽訂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0.82港元折讓約2.44%；及

(iv) 按 貴集團於二零一七年十二月三十一日經審核綜合資產淨值約1,108.82百萬港元及已發行1,546,934,454股股份計算於二零一七年十二月三十一日經審核每股資產淨值約0.72港元溢價約11.11%。

評估可換股債券的發行條款的合理性時，吾等根據從聯交所網站獲得的資料，以盡力基準確認自二零一八年一月一日(包括該協議日期，即公佈發行價的日期)起在聯交所上市的公司公佈的43項交易的詳細清單(「**可比可換股債券**」)。就吾等的分析而言，

可比可換股債券的挑選基準如下：(i)一項收購；及(ii)收購事項通過根據特別授權發行可換股債券作為代價而悉數或部分結清。吾等認為挑選大約6個月期間的可比公司足以且適用於吾等作出分析，乃由於其已涵蓋釐定可換股債券條款時香港股市的現行市況及敏感度。

鑒於可比可換股債券的發行條款乃根據與發行可換股債券相若的市況及敏感度而釐定，吾等認為可比可換股債券能反映涉及發行可比可換股債券作為全部或部分結算代價的收購事項的近期市場趨勢。因此，吾等認為可比可換股債券乃用於比較的公平及代表性對照品。務請注意涉及可比可換股債券的所有公司的主要業務、市場價值、盈利能力及財務狀況較　貴公司而言可能不同。導致可比可換股債券公司發行可換股債券的情形可能與　貴公司有所不同。該分析將用作香港類似交易的一般參考，且吾等將其視作評估可換股債券的條款是否公平及合理的適用基準。

公司名稱	股份代號	兌換價公佈日期	兌換價較公佈兌換價當日股份收市價溢價／（折讓）*(%)*	兌換價較緊接公佈發行價當日前五個交易日或最後交易日平均收市價溢價／（折讓）*(%)*	利率*(%)*	期限*(年)*
和嘉資源控股有限公司	704	二零一八年六月四日	35.70	35.70	3.95	3
綠領控股集團有限公司	61	二零一八年六月一日	0.00	10.00	1.50	2
富一國際控股有限公司	1470	二零一八年五月三十一日	(16.67)	(16.67)	0.80	1
卡姆丹克太陽能系統集團有限公司	712	二零一八年五月十八日	(0.57)	(1.14)	10.00	3
新城市建設發展集團有限公司	456	二零一八年五月十六日	(18.87)	(19.17)	2.00	2
中國環保科技控股有限公司	646	二零一八年五月十六日	73.11	71.95	8.00	3

公司名稱	股份代號	兌換價公佈日期	兌換價較公佈兌換價當日股份收市價溢價／（折讓） *(%)*	兌換價較緊接公佈發行價當日前五個交易日或最後交易日平均收市價溢價／（折讓） *(%)*	利率 *(%)*	期限 *(年)*
新明中國控股有限公司	2699	二零一八年五月十五日	19.83	19.21	6.50	2
中國金控投資集團有限公司	875	二零一八年五月十五日	9.52	4.55	5.00	1
騰邦控股有限公司	6880	二零一八年五月十五日	20.30	17.90	7.00	1
綠景(中國)地產投資有限公司	95	二零一八年五月十日	18.61	18.02	4.00	5
百勤油田服務有限公司	2178	二零一八年五月十日	0.00	(2.08)	8.00	1.5
鞍鋼股份有限公司	347	二零一八年五月十日	15.10	16.00	零	5
中國環保能源投資有限公司	986	二零一八年五月八日	18.64	21.95	5.00	1
環球戰略集團有限公司	8007	二零一八年五月三日	7.41	7.96	10.00	2
星美控股集團有限公司 *(附註1)*	198	二零一八年五月二日	13.2	17.0	7.50	2
南海石油控股有限公司	76	二零一八年四月二十五日	25.00	30.43	零	10
啟迪國際有限公司	872	二零一八年四月十七日	(11.97)	(9.90)	零	5
中國瑞風新能源控股有限公司	527	二零一八年四月二十四日	(17.80)	(19.17)	6.50	1
雅高控股有限公司	3313	二零一八年三月三十日	不適用 *(附註2)*	不適用 *(附註2)*	5.00	2
寶威控股有限公司	24	二零一八年三月二十日	(9.86)	(4.48)	7.00	1.5
滙盈控股有限公司	821	二零一八年三月八日	(19.25)	(44.68)	2.00	3
北京燃氣藍天控股有限公司	6828	二零一八年三月五日	(3.39)	(3.72)	2.00	2
奧瑪仕國際控股有限公司	959	二零一八年三月一日	(7.69)	(9.64)	零	1

公司名稱	股份代號	兌換價公佈日期	兌換價較公佈兌換價當日股份收市價溢價／（折讓） *(%)*	兌換價較緊接公佈發行價當日前五個交易日或最後交易日平均收市價溢價／（折讓） *(%)*	利率 *(%)*	期限 *(年)*
中國派對文化控股有限公司	1532	二零一八年二月二十三日	不適用 *(附註2)*	不適用 *(附註2)*	6.00	4
國安國際有限公司	143	二零一八年二月十三日	(3.70)	0.00	3.80	不適用 *(附註3)*
瑞斯康集團控股有限公司	1679	二零一八年二月十三日	(8.01)	(5.61)	6.00	2
新城市建設發展集團有限公司	456	二零一八年二月九日	(19.81)	(18.80)	7.00	2
中國恒大集團	3333	二零一八年一月三十日	40.00	36.19	4.25	5
寶龍地產控股有限公司	1238	二零一八年一月二十九日	23.50	26.95	零	1
格林國際控股有限公司	2700	二零一八年一月二十六日	4.29	5.46	*(附註4)*	2
旭輝控股(集團)有限公司	884	二零一八年一月二十五日	30.07	33.81	零	1
中國金融發展(控股)有限公司	3623	二零一八年一月二十五日	49.66	51.72	6.00	2
昆侖國際金融集團有限公司	6877	二零一八年一月二十五日	5.70	5.00	7.50	2
弘和仁愛醫療集團有限公司	3869	二零一八年一月二十五日	19.36	27.52	零	3
中國金控投資集團有限公司	875	二零一八年一月二十三日	17.65	17.65	5.00	1
中國山東高速金融集團有限公司	412	二零一八年一月二十三日	1.45/21.74 *(附註5)*	4.79/25.75 *(附註6)*	6.00	1.5
MI能源控股有限公司	1555	二零一八年一月二十二日	(3.33)	(1.36)	5.00	3
中國滙源果汁集團有限公司	1886	二零一八年一月二十一日	2.21	3.13	零	1
香港國際建設投資管理集團有限公司	687	二零一八年一月十九日	72.88	74.66	6.00	3

公司名稱	股份代號	兌換價公佈日期	兌換價較公佈兌換價當日股份收市價溢價／（折讓） *(%)*	兌換價較緊接公佈發行價當日前五個交易日或最後交易日平均收市價溢價／（折讓） *(%)*	利率 *(%)*	期限 *(年)*
優源國際控股有限公司	2268	二零一八年一月十八日	33.61	39.19	4.50	1
碧桂園服務控股有限公司	2007	二零一八年一月十六日	15.61	14.45	3.00	1
毅高(國際)控股集團有限公司	8218	二零一八年一月五日	(9.63)	(6.64)	7.00	5
第一視頻集團有限公司	82	二零一八年一月四日	39.30	47.90	零	4
		最低	(19.81)	(44.68)	0.00	1
		最高	73.11	74.66	10.00	10
		平均	11.49	12.28	5.33	2.43
貴公司	**108**		**2.56**	**(2.44)**	**1.00**	**永久期限**

附註：

1) 該可換股債券取代於三月二十九日發佈且已失效及作廢的可換股債券。

2) 不適用，該可比可換股債券的兌換價未於相關公佈中明確披露。

3) 可換股債券分為三批，屆滿期分別為一年、兩年及三年。

4) 可換股債券分為三類：香港影兒可換股債券、浙銀天勤可換股債券及投資者可換股債券，分別按3%、6%及6%計息。

5) 可換股債券分為兩批：A及B，溢價分別為1.45%及21.74%。

6) 可換股債券分為兩批：A及B，溢價分別為4.79%及25.75%。

吾等從上表發現，可比可換股債券的兑換價較公佈相關兑換價日期股份各自的收市價折讓約19.81%至溢價約73.11%，平均溢價約12.23%。因此 貴公司於協議日期在聯交所所報每股股份收市價0.78港元的轉換價溢價約2.56%在此範圍之內。此外，所有可比可換股債券的兑換價較緊接公佈兑換價當日前五個交易日或最後交易日相關平均收市價折讓約44.68%至溢價約74.66%，平均溢價約12.28%，且初步兑換價0.80港元較緊接該協議簽訂日期前最後連續五個交易日的平均收市價折讓約2.44%，以及折讓在可比可換股債券的相關範圍內。因此，吾等認為初步兑換價與近期市場慣例一致。

此外，吾等亦發現，可比可換股債券的利率介乎零至每年10.00%，而可比可換股債券的到期日介乎1年至10年。可換股債券以利息1.00%計息，此乃屬於可比可換股債券的範圍內。就到期日而言，吾等注意到並無可比可換股債券為永久期限。儘管根據可換股債券條款並無到期日，吾等仍注意到，可換股債券的債券持有人僅可於發出可換股債券之日起計直至發出可換股債券第10週年之日止期間內將該等可換股債券兑換為兑換股份，可換股債券的到期日為10年。可換股債券的債券持有人亦無權要求贖回可換股債券，即不會產生負債部分， 貴公司可隨時贖回可換股債券，將不會對 貴公司造成任何現金流量負擔，吾等認為， 貴公司可以靈活贖回可換股債券。吾等亦已審閱如轉換限制、投票權等其他可換股債券之條款，並與可比可換股債券相比，吾等不知悉任何不尋常條款。

吾等認為經考慮一下因素後，就獨立股東而言，可換股債券之條款為一般商業條款且屬公平合理：

(i) 初始兑換價與發行價相同；

(ii) 初始兑換價符合上文討論之近期市場慣例；

(iii) 可換股債券之利率亦於可比可換股債券之範圍內；

(iv) 儘管所有可比可換股債券兑換價之平均溢價升幅至緊接換股價或最後交易公告日當日前五個交易日的相關平均收市價為12.28%，而兑換價為0.80港元折讓約2.44%，折讓約2.44%並非重大折讓，同時亦吸引賣方未來轉換可換股債券，維持 貴公司現金流量；

(v) 可換股債券之利率僅為1%，其較約5.33%的可比可換股債券之平均利率更優惠，因此， 貴公司之利息負擔少於可比可換股債券；

(vi) 可換股債券的實際到期日為十年，在可比可換股債券範圍內；

(vii) 其持有人不享有提前贖回權，因此不會為 貴集團帶來額外財務或現金流量負擔(即使其為永久期限)；及

(viii) 可換股債券之其他條款於市場慣例中並不普遍。

2.5 公平及合理的結算方法

據董事告知，彼等亦已考慮公開發售、供股、銀行貸款及內部現金資源等其他融資方式，以為收購事項提供資金，視乎 貴集團之財務狀況及融資成本以及現行市況而定。據吾等所理解，為給股東創造最佳利益，董事於選擇融資方法時作出審慎周詳考慮。

吾等認為， 貴集團可能難以通過其他股權融資方式(例如配售、供股或公開發售)籌集資金，由董事建議及於考慮(i) 貴集團於二零一八年五月二十四日才公佈公開發售，倘 貴集團擬建議股權融資活動(如配售、供股或公開發售)，則吸引足夠需求的可能性較小；(ii)鑒於正在進行的公開發售， 貴集團可能難以在供股或公開發售的情況下吸引包銷商；(iii)由於為結付代價須配發及發行大量股份，潛在投資者將要求股份買賣價

格的大幅配售折讓，董事預期該折讓將超過20%；(iv)董事於接觸若干證券公司後發現就涉及配售或認購(視情況而定)的大額證券而言獲得配售代理及認購人較為困難；及(v)與發行新股份作為代價之一部分相比，所有其他股權融資方式可能需要大量時間及成本。

董事亦認為及我們同意，銀行貸款可能會對 貴集團造成沉重的利息負擔，並可能需要進行漫長的盡職審查並與銀行進行磋商，並參考 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之歸屬於 貴公司股東的虧損及當時金融市場狀況。

鑑於發售代價股份的股權融資(i)與銀行融資相比， 貴集團不需承擔利息責任；(ii)貴集團於二零一八年五月二十四日才公佈公開發售，倘 貴集團擬提出另一項公開發售，則吸引足夠需求的可能性較小；及(iii)允許 貴集團在相對較短的時間內籌集資金以結算代價，而發行可換股債券(i)為 貴集團提供即時融資而不會即時攤薄現有股東的股權；及(ii)可換股債券之相對較低利率僅為1%，優於可換股債券之平均利率及可能低於 貴集團可參考 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的虧損而從銀行取得的任何銀行借款，我們認為，結算方式屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 對公眾股東股權的潛在攤薄影響

下表載列公開發售及收購事項對 貴公司股權架構的變動。

於最後實際可行日期， 貴公司已發行1,821,865,324股股份。下文載列 貴公司之股權架構(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨配發及發行發售股份後(假設包銷商承購所有發售股份Wintime Company Limited於不可撤回承諾下之股份除外)，但於配發及發行代價股份前及假設並無兑換可換股債券，而自最後實際可行日期起至配發及發行代價股份當日 貴公司股本概無其他變動；(iii)於緊隨公開發售完成後配發及發行代價股份後及假設並無兑換可換股債券及由最後實際可行日期至配發及發行代價股份日期止 貴公司股本並無其他變動；及(iv)緊隨配發及發行代價股份後及於公開發售完成後悉數兑換可換股債券及假設於最後實際可行日期 貴公司股本並無其他變動後，就董事所深知、盡悉及確信，及假設於最後實際可行日期起 貴公司股本並無其他變動：

股東	於最後實際可行日期		(假設包銷商承購所有發售股份，Wintime Company Limited於不可撤回承諾下之股份除外)配發及發行發售股份後		於完成公開發售後配發及發行代價股份後 *(附註6)*		於配發及發行代價股份及完成公開發售後悉數轉換可換股債券 *(附註7)*	
	股份數量	*約%*	*股份數量*	*約%*	*股份數量*	*約%*	*股份數量*	*約%*
Wintime Company Limited *(附註1)*	929,661,314	51.03	1,023,487,377	37.45	1,023,487,377	32.14	1,023,487,377	21.97
包銷商 *(附註2)*	—	—	817,106,599	29.90	817,106,599	25.66	817,106,599	17.54
賣方A *(附註2)*	—	—	—	—	410,934,160	12.90	1,753,251,500	37.63
小計	**929,661,314**	**51.03**	**1,840,593,976**	**67.35**	**2,251,528,136**	**70.70**	**3,593,845,476**	**77.14**
孫先生 *(附註3)*	96,110,510	5.28	96,110,510	3.52	96,110,510	3.02	96,110,510	2.06
賣方B *(附註4)*	—	—	—	—	40,641,840	1.28	173,398,500	3.72
小計	**96,110,510**	**5.28**	**96,110,510**	**3.52**	**136,752,350**	**4.30**	**269,509,010**	**5.78**
公眾股東	796,093,500	43.69	796,093,500	29.13	796,093,500	25.00 *(附註8)*	796,093,500	17.08 *(附註9)*
總計	**1,821,865,324**	**100.00**	**2,732,797,986**	**100.00**	**3,184,373,986**	**100.00**	**4,659,447,986**	**100.00**

附註：

1. 茲提述 貴公司於二零一八年五月二十四日刊發之公告及 貴公司就公開發售刊發日期為二零一八年六月二十九日之招股章程。Wintime Company Limited執行的日期為二零一八年五月二十四日以 貴公司及包銷商為受益人之不可撤銷承諾，據此，Wintime Company Limited將認購或促使認購不少於93,826,069股發售股份，其為Wintime Company Limited根據公開發售條款將有權收購之股份。

2. Wintime Company Limited及賣方A各自為魏先生間接全資擁有的公司，而包銷商為魏先生最終控制的公司，故魏先生於最後實際可行日期被視為根據證券及期貨條例於929,661,314股股份中擁有權益，並緊隨於收購事項及公開發售完成後將被視為於合共2,251,528,136股股份擁有權益，及假設自最後實際可行日期起，並無兑換可換股債券及 貴公司股本並無其他變動，相當佔於經配發及發行代價股份及發售股份擴大後 貴公司全部已發行股本約70.70%。

3. 孫先生於最後實際可行日期為執行董事。

4. 賣方B為孫先生間接全資擁有的公司，因此，於緊接收購事項及公開發售完成後，孫先生將被視作於合共136,752,350股股份擁有權益(假設並無兑換可換股債券及自最後實際可行日期起 貴公司之股本概無其他變動，相當佔於經配發及發行代價股份及發售股份擴大後 貴公司全部已發行股本約4.30%。

5. 數字四捨五入至小數點後兩位。

6. 本欄內列載的數字乃基於假設，並無兑換可換股債券，且自最後實際可行日期至配發及發行代價股份日期 貴公司股本並無其他變動。

7. 本欄內數字乃基於假設，自最後實際可行日期起 貴公司股本並無其他變動。

8. 收購事項完成後，假設除發售發售股份(假設包銷商承購除根據Wintime Company Limited不可撤回承諾下股份以外的全部發售股份)及代價股份外， 貴公司已發行股本並無任何變動。佔經發行發售股份及代價股份擴大之 貴公司已發行股本總額約25.00%的796,093,500股股份將由公眾持有。

9. 上表僅供説明用途，而可換股債券條款中存在限制，可換股債券的任何兑換並不獲准許若以下情況發生：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 貴公司已發行股本中擁有30%或以上權益(除賣方之情況外)或收購守則可能不時規定之觸發債券持有人因行使兑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；或(ii)股份的公眾持股量少於 貴公司已發行股份的25%(或上市規則規定的任何給定百分比)。

根據上表，公眾股東的股權於配發及發行代價股份及悉數兑換可換股債券後將由約43.69%攤薄至約17.08%。就此而言，經計及(i)收購事項的理由及裨益；(ii)該協議的條款屬公平及合理，(iii)Wintime Company有關公眾持股量規定之不可撤銷承諾披露於上表附註8；及(iv)可換股債券條款中不獲准許諾之情況披露於上表附註9，吾等認為公眾股權於配發及發行代價股份及悉數兑換可換股債券後的攤薄水平可予接受。

4. 收購事項的潛在財務影響

吾等已獲董事告知，於完成後，目標集團將成為 貴公司的全資附屬公司且其財務業績、資產及負債將悉數綜合入賬至 貴集團的財務報表。

該通函附錄四所載未經審核備考資產負債表乃由董事根據其判斷、估計及假設而編製，以作說明用途，且由於其假設性質，其未必能真實反映倘使建議收購於二零一七年十二月三十一日或任何未來日期完成的情況下經擴大集團的財務狀況。

對收益及盈利的影響

如 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所摘錄， 貴集團的收益約為229.8百萬港元。倘收購事項於二零一七年十二月三十一日進行，由於目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的主營業務為投資控股，則 貴集團的收益將不會發生重大變動。截至二零一七年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損約65.0百萬港元。倘收購事項於二零一七年十二月三十一日進行，由於該協議項下預期交易涉及的成本， 貴集團淨虧損將增至約67.9百萬港元。

對財務狀況的影響

貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所摘錄， 貴集團於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合總資產及總負債分別約為2,415.8百萬港元及1,307.0百萬港元。根據備考資料，經擴大集團的未經審核綜合總資產及總負債將分別約為3,955.6百萬港元及1,308.3百萬港元，猶如收購事項已於二零一七年十二月三十一日進行。總資產大幅增加乃主要由於該物業所致，而總負債維持穩定。由於上文所述，經擴大集團的資產淨值將大幅增至約2,647.3百萬港元。

對流動資產及資產負債比率的影響

如 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所摘錄， 貴集團經審核現金及現金等價物約為723.9百萬港元。根據備考資料，經擴大集團的未經審核綜合現金及現金等價物將減至約722.1百萬港元，猶如收購事項已於二零一七年十二月三十一

日進行。於二零一七年十二月三十一日， 貴集團的資產負債比率(即計息借款除以權益總額)約為74.6%。根據備考資料，經擴大集團的資產負債比率減至約31.2%，猶如收購事項已於二零一七年十二月三十一日進行，此乃主要由於(i)經擴大集團的權益總額增加；及(ii)目標集團並無錄得計息借款。

如上文所述，倘收購事項於二零一七年十二月三十一日進行，儘管預期淨虧損會增加，但經擴大集團將錄得資產淨值增長以及流動資產及資產負債比率增加。此外，經計及上文「1.4目標集團的背景資料」及「1.5收購事項的理由及裨益」兩節所述因素，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦意見

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，收購事項乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益，且收購事項的條款(包括根據特別授權發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份)乃按正常商業條款訂立及對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成就批准收購事項(包括根據特別授權發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份)而將於股東特別大會上提呈的決議案。

此致

國銳地產有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧

二零一八年七月二十日

附註： 蕭永禧先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及紅日資本有限公司根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，於企業融資行業擁有逾19年經驗。

1. 財務資料摘要

本集團截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止年度各年的財務資料分別披露於二零一六年四月二十九日刊發之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報、於二零一七年四月二十五日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報及於二零一八年四月二十四日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報中，其均已刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站www.grproperties.com.hk。

2. 債務聲明

借款

於二零一八年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團(如通函中所界定)已(1)本金額總額約536,734,000港元之無抵押及無擔保股東貸款，按固定年利率2%計息；(2)本金額總額約1,058,342,000港元之無抵押銀行貸款，按年利率2.70%至5.75%計息，並由經擴大集團投資物業及發展中物業作抵押；(3)本金額約13,460,000港元之來自獨立第三方的無抵押及無擔保貸款，不計利息；及(4)本金額總額16,849,000港元之附屬公司之無抵押及無擔保優先股，其向關連方持有人提供7%之固定回報。

免責聲明

除上文所述者或本文另行披露者外，及除集團間負債及一般貿易應付款項外，於二零一八年五月三十一日負債結束營業時，經擴大集團並無持有其他未償還貸款、銀行透支或其他類似債務、承兑負債、應收貿易賬款或可接受信貸、債權證、押記、質押、融資租賃或僱傭購買承擔、擔保、重大契約、或重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事確認，經考慮經擴大集團現時可獲得之財務資源，其主要為內部資源、銀行及股東授予之未使用貸款融資及公開發售之估計所得款項淨額(定義見本公司日期為二零一八年六月二十九日之上市文件)後，經擴大集團將有充足營運資金滿其足現時需求及自本通函日期起計未來至少12個月之需求。

董事並不知悉任何可能對經擴大集團之流動資金產生重大影響的其他因素。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

5. 經擴大集團財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事(i)於中國北京提供物業管理服務；及(ii)於英國、美利堅合眾國及中國進行物業開發及投資。

如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「**二零一七年年報**」)所披露，董事局注意到二零一八年環球經濟充滿不明朗因素，尤其是將處於英國全民公投脱歐的余波中。根據本集團未來發展之策略，本集團擬進軍美國及歐洲等國際市場。其將將使本集團之未來國內業務更多樣化，並提供對沖作用，從而為股東帶來良好回報。董事認為載列於本公司日期為二零一七年十一月二十九日之通函內的收購英國倫敦商業樓宇使本集團抓住機遇於英國確立其地位及進入英國物業市場，及使本集團投資產生收入的房地產，且長遠看來該房地產擁有物業增值的可能及於未來重新開發的可能。董事相信於上述收購事項後，本集團將能夠通過產生自該物業的穩定租金收入擴展其收入基礎。其亦將增強本集團的經營基礎及優化本集團投資物業組合。

完成後，經擴大集團將持續從事於英國、中國及美國的物業開發及於中國北京提供物業管理服務。如本通函「董事局函件」內「收購事項之理由及裨益」一節所披露，董事局認為收購事項將使本集團優化其物業組合及透過物業產生之穩定租金收入拓寬其收益基礎。完成後，本集團將擁有兩項位於中國北京經濟技術開發區榮華南路的物業項目，可供出售／租賃的總建築面積為49,913.34平方米，其與本集團於中國一級城市尋求投資及開發項目之業務計劃及發展策略相符。根據收購事項將予收購的物業將在本集團現有物業項目中建立強健的，及提升的資產組合，分散化本集團營運風險。

本集團管理層討論與分析

下文載列截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年就本集團經營業績的管理層討論與分析。下文載列資料主要分別摘錄自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三個年度之年報，以提供有關本集團於所述期間之財務狀況及經營業績。

本集團主要從事(i)於中國提供物業管理服務；及(ii)於英國、美國及中國進行物業開發及投資。

(a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

業務回顧及財務表現

業務回顧

於截至二零一七年十二月三十一日止財年，本集團管理層已基於本集團營運性質釐定並將本集團營運分類為三個可供報告之經營分部：(i)物業管理分部；(ii)物業開發及投資分部；及(iii)休閒及時尚生活體驗中心的運作及管理。

(i) 物業管理分部

於本公司日期為二零一五年五月二十八日之公佈所在列之二零一五年五月收購北京澳西商業管理有限公司(「**北京澳西**」)之全部股權一事完成後，本集團已經成功從事物業管理業務。

於二零一七年十二月三十一日，北京澳西管理十四個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國北京。北京澳西所提供之服務計有(i)提供供暖服務以及換熱站及輸送管道網絡之維修服務；(ii)提供停車場管理服務(例如維修停車場之各種設施及設備)；及(iii)提供有關空置物業之物業管理服務及一般管理服務(例如維修及保養有關樓宇以及住宅及商用物業項目的防火安全設備及設施)。

(ii) 物業開發及投資分部

於截至二零一七年十二月三十一日止財年，本集團涉及三處物業開發及投資項目，即位於美國及英國之(1)聖莫尼卡項目；(2) Boundary House；及(3) Juxon House。

聖莫尼卡項目

如本公司日期為二零一五年八月二十日之公佈所述，本集團已完成收購一幅位於美國加利福尼亞州聖莫尼卡市之土地(「**聖莫尼卡土地**」)。聖莫尼卡土地之地盤面積合共約為40,615平方呎。根據聖莫尼卡土地目前的所有權，地盤之建議發展為高三層的綜合用途發展，其中擁有(1)約39,395平方呎作住宅用途，(2)約30,083平方呎作商業用途及(3)約75,000平方呎作停車位。

聖莫尼卡項目之建造工程於二零一六年下半年開始及本集團管理層預期上述建造工程預計二零一八年下半年完工。根據本集團管理層協定之計劃，於項目建造及建議開發工地完成後，本集團擬出租聖莫尼卡項目之住宅及商業單元以收取租金收入。

Boundary House

如本公司日期為二零一六年八月三十日之公佈所述，本集團於二零一六年八月三十日已完成收購於英國倫敦的一座辦公大樓，即Boundary House。Boundary House為一座辦公大樓，室內實用樓面面積約為45,062平方呎，由一層地下室、地面上七層樓、地庫儲物空間及七個停車位組成。

於二零一七年十二月三十一日，Boundary House已全部佔用，除其中一個空置單元可供出租外，且按13項存續租約租予十名辦公室租戶，租約期自二零一八年九月至二零二三年五月屆滿(「**租約**」)。停車位、天台及地庫儲物空間亦按六項特許租約租予五名承租人，其將於二零二一年之前到期或租期直至任何一方終止為止。基於本集團管理層之計劃，本集團擬持有該物業以收取租金收入。考慮到該物業之優越位置及現有租約，董事局相信，Boundary House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資本增值。

Juxon House

於二零一七年十一月十五日，本公司之一間全資附屬公司Talented Chief Limited訂立購買協議以收購一項位於英國倫敦的物業，即Juxon House，代價為134,500,000英鎊。有關上述收購事項詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月十五日止公佈及日期為二零一七年十一月二十九日之通函。

Juxon House位於英國倫敦聖保羅教堂墓地第100號。其位於聖保羅大教堂西北側的一個顯著位置，於Ludgate Hill／聖保羅教堂墓地南面及Ave Maria Lane西面的角落，東面為帕特諾斯特廣場，其為倫敦證券交易所及於附近擁有辦事處的若干跨國公司的主要專業及金融區。Juxon House為一座A級商業樓宇，淨出租面積約123,781平方英呎，其中辦公場所、零售場所及配套及儲存區域的淨出租面積分別為100,774平方英呎，20,083平方英呎及2,924平方英呎。Juxon House包括一層底層、地面層及五層較高樓層、地下儲存室及20個停車位。於二零一七年十二月三十一日，Juxon House已完全出租予四名辦公室租戶及四名零售商租戶。

上述收購事項於二零一八年一月八日完成。本公司管理層預期該收購事項將為本公司產生穩定現金流量及收入，且可能於未來享有潛在資本增值。

(iii) 休閒及時尚生活體驗中心的運作及管理

於截至二零一七年十二月三十一日止財年，本公司已於二零一七年八月三十一日完成收購Wholly Express Limited及其附屬公司(「**Wholly Express集團**」)之全部已發行股本。Wholly Express集團主要從事一項自有物業的休閒及時尚生活體驗中心(「**休閒中心**」)的運作及管理(包括但不限於提供餐飲、宴會、健身及體育設施服務)。該等服務乃於位於中國北京經濟技術開發區榮華南路的休閒中心提供，該休閒中心為Wholly Express集團自有，總建築面積約為28,056.88平方米。

該休閒中心位於中國北京東南部亦莊經濟技術開發區，該物業周邊大部分建築工地在開發中。該建築工地附帶酒店、辦公室、住宅及零售物業，估計約達118,974.90平方米。開發餘下區域估計將於二零一八年至二零二二年逐步完成。董事認為，儘管Wholly Express集團去年產生的虧損淨額主要由於周邊區域在開發中，本公司預計Wholly

Express集團的休閒中心運營將於建築工地完成後伴隨周邊地區人口及人口流量的增加而逐步提升。該收購事項能夠透過進入中國物業開發行業增加本集團收益及拓寬其盈利基礎，並於未來享有潛在資本增值。

財務回顧

董事局已主要基於截至二零一七年十二月三十一日止財年之(a)收益；(b)成本及開支；及(c)溢利／(虧損)進行本公司截至二零一七年十二月三十一日止財年經審核財務報表之財務回顧。

(a) 收益

於截至二零一七年十二月三十一日止財年，本集團收益約為230.0百萬港元，相較於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止財年之經重列收益約216.4百萬港元增長約6.48%。於截至二零一七年十二月三十一日止財年之收益增長乃主要由於(i)於二零一六年八月完成有關收購事項後產生自租賃Boundary House物業單元之租金收入；及(ii)產生自物業管理分部項目數目增長(即本集團於二零一七年管理13項北京主要住宅及商業項目，而於二零一六年本集團僅管理8個項目)之收入。

(b) 成本及開支

本集團截至二零一七年十二月三十一日止財年之開支總額為約297.5百萬港元，相較於截至二零一六年十二月三十一日止財年開支總額約283.8百萬港元增長約4.8%。於截至二零一七年十二月三十一日止財年，本集團開支總額增長乃主要由於(1)公共事業、維修及保養及租金開支由截至二零一六年十二月三十一日止財年的約95.8百萬港元增長約18.8%至截至二零一七年十二月三十一日止財年的約114.3%；及(2)本集團持有之投資物業(即Boundary House)公平值虧損由截至二零一六年十二月三十一日止財年的約9.2百萬港元增長約124.5%至截至二零一七年十二月三十一日止財年的約20.6百萬港元。

(c) 年內溢利／(虧損)

由於上述原因，本集團截至二零一七年十二月三十一日止財年之虧損總額為約65.0百萬港元，相較於截至二零一六年十二月三十一日止十一個月之虧損總額約65.4百萬港元減少約0.5%。

財務狀況分析

流動資金

於二零一七年十二月三十一日，資金流動比率按銀行結餘及現金除以本集團之流動負債計算，約1.28及其負債比率乃按總負債除以本集團之總權益計算，約74.6%。

財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物達約723,891,000港元。於二零一七年十二月三十一日，本集團有銀行借款約201,477,000港元，其皆為流動負債。於二零一七年十二月三十一日，本集團概無發生非流動銀行借款。

資本架構

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動負債達約565,503,000港元，其非流動負債約741,455,000港元及本集團之總權益達約1,108,824,000港元，較本集團於二零一六年十二月三十一日之總權益達約1,154,756,000港元減少約4.14%。

資本支出

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團發生資本支出約61,031,000港元，其由(i)購置物業、廠房及設備項目約2.65百萬港元；(ii)添置投資物業約58.10百萬港元；及(iii)購買無形資產約281,000港元所致。

外匯風險

本集團大部分收入、支出、資產及負債均為人民幣或以人民幣結算，所以並無重大的外匯風險。

主要現金來源與運用項目

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物約723,891,000港元，較二零一六年十二月三十一日之結算現金增加約433,317,000港元。如二零一七年年報所

載，本集團之現金流量變動狀況主要由於(i)用於營運活動之現金流量淨額約25,271,000港元；(ii)用於投資活動之現金流量淨額約605,627,000港元；及(iii)融資活動產生之現金流量淨額約1,028,035,000港元。如二零一七年年報之進一步披露，本集團之現金及現金等價物增加乃主要由於(i)股東提供之新貸款約695,178,000港元及(ii)於二零一七年十二月三十一日產生之收購共同控制下之附屬公司的出資額約349,407,000港元產生之現金流量。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債。

抵押本集團資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團有約470,948,000港元(二零一六年十二月三十一日：約405,199,000港元)之投資物業及約154,980,000港元(二零一六年十二月三十一日：約104,716,000港元)之持作出售物業，作為約201,477,000港元(二零一六年十二月三十一日：約137,532,000港元)銀行借款之抵押。該等銀行借款包括聖莫尼卡項目之建築貸款及以Boundary House作擔保之貸款。

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項合共約61,000港元(二零一六年十二月三十一日：約315,000港元)已抵押作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於二零一七年十二月三十一日，金額約39,636,000港元(二零一六年十二月三十一日：約38,800,000港元)之存款已抵押作為向聖莫尼卡項目總承包商出具之備用信用證之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本公司及其主要附屬公司合共雇傭370名僱員。本公司僱員之薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團根據相關中國法律及法規對不同僱員基於其表現、經驗及其他因素支付不同標準的薪酬。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

a. 收購Wholly Express Limited及其附屬公司

於二零一七年八月三十一日，本公司完成從賣方A(一間由魏先生全資擁有的公司)及賣方B(一間由孫先生全資擁有的公司)收購Wholly Express Limited及其附屬公司(「統稱為Wholly Express集團」)的全部股本，代價為673,364,000港元。代價中的491,400,000港元通過配發及發行每股發行價0.91港元的代價股份結付，剩餘181,964,000港元通過發行初始轉換價為每股0.91港元的可於本公司股份中轉換的可換股債券結付。可換股債券其後於二零一八年悉數轉換。

b. 收購Juxon House

於二零一七年十一月十五日，本公司之一間全資附屬公司Talented Chief Limited訂立購買協議以收購一項位於英國倫敦的物業，即Juxon House，代價為134,500,000英鎊。Juxon House預期貢獻約5.5百萬英鎊的每年租金收入，及過往租金收益率約為4.10%。該收購事項於二零一八年一月八日完成。代價由外部銀行借款約80,130,000英鎊支付，剩餘資金由來自Wintime的公司股東貸款提供資金。

(b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

業務回顧及財務表現

業務回顧

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團管理層已根據本集團經營性質確定並將本集團經營劃分為兩個可供報告之經營板塊：(i)物業管理板塊；及(ii)物業發展及投資板塊。

(i) 物業管理板塊

於二零一五年五月收購北京澳西的全部股權後，本集團已經成功從事物業管理業務。

截至二零一六年十二月三十一日，北京澳西管理著八個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國北京。北京澳西所提供之服務包括(i)提供供暖服務以及換熱站及輸送管

道網絡之維修服務；(ii)提供停車場管理服務(例如維修停車場之各種設施及設備)；及(iii)提供有關空置物業之物業管理服務及一般管理服務(例如維修及保養有關樓宇以及住宅及商用物業項目的防火安全設備及設施)。

(ii) 物業發展及投資板塊

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團已涉及三個物業發展及投資項目，即位於美國、英國及中國的(i)聖莫尼卡項目；(2) Boundary House；及(3)福州物業。

聖莫尼卡項目

有關聖莫尼卡項目之詳情，請參閱本附錄第I-4頁「(ii)項目發展及投資板塊」一節「聖莫尼卡項目」分節。

Boundary House

誠如本公司於二零一六年八月三十日之公佈所述，本集團已完成收購位於英國倫敦名為Boundary House的辦公大樓。Boundary House為一座辦公大樓，室內實用樓面面積約為45,062平方呎，由一層地下室、地面上七層樓、地庫儲物空間及七個停車位組成。

於二零一六年十二月三十一日，Boundary House已全部佔用，且按14項存續租約租予十二名辦公室租戶，租約期自二零一八年九月至二零二三年五月屆滿。停車位、天台及地庫儲物空間亦按六項特許租約租予五名承租人，其將於二零二一年之前到期或租期直至任何一方終止為止。根據本集團管理層的計劃，本集團擬將持有物業用作投資以收取租金收入。

福州物業

誠如本公司於二零一六年六月十五日之公佈所述，本集團已出售信立(中國)有限公司(「**信立(中國)**」)及(福建)佳成置業發展有限公司(「**福建佳成**」)的全部股權。於前述出售之前，本集團之中國物業投資業務透過出租由信立中國及福建佳成持有之投資物業由信立中國及福建佳成進行，有關物業包括位於中國福建省福州市鼓樓區兩個住宅物業發展項目之店舖、儲物室及停車位。於二零一六年，有鑒於福州市之物業租賃市場於過去幾年不景氣，並且信立中國及福建佳成於各自於過往財政年度錄得虧損之狀況，本集團管理層決定出售信立中國及福建佳成的全部股權。

於前述出售完成之後，本集團所涉及之物業發展及投資項目主要位於美國及英國。

財務回顧

董事局已主要基於截至二零一六年十二月三十一日止財年之(a)收益；(b)成本及開支；及(c)溢利／(虧損)進行本公司截至二零一六年十二月三十一日止財年經審核財務報表之財務回顧。

(a) 收益

由於截至二零一七年十二月三十一日止財年完成收購Wholly Express集團，本集團截至二零一六年十二月三十一日止財年之收益總額已由約140.2百萬港元重列為約216.4百萬港元，乃由於採用香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「同一控制合併下之合併會計方法」規定之合併會計方法原則。

基於上文，本集團截至二零一六年十二月三十一日止財年之收益相較於本集團截至二零一五年十二月三十一日止財年之收益增長約181.7%。收益增長乃主要由於(i)包含Wholly Express集團之業績，於編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止財年之綜合財務報表時其已自二零一六年一月一日起重列及綜合；(ii)北京澳西產生之物業管理服務收入增加；及(iii)於二零一六年八月完成有關收購事項後產生自Boundary House的租金收入。

(b) 成本及開支

由於採用香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「同一控制合併下之合併會計方法」規定之合併會計方法原則，本集團截至二零一六年十二月三十一日止財年之綜合成本及開支總額已由約174.9百萬港元(即銷售成本總額約111.5百萬港元及開支總額約63.4百萬港元之總和)重列為約283.8百萬港元。

基於上文，本集團截至二零一六年十二月三十一日止財年之成本及開支總額相較於成本及開支總額約95.2百萬港元(即開支總額約95.2百萬港元及銷售成本總額約53.7百萬港元之總和)增長約198.0%。本集團截至二零一六年十二月三十一日止財年之成本

及開支總額增長乃主要由於包含Wholly Express集團之業績，其於編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止財年之綜合財務報表時已自二零一六年一月一日起重列及綜合。

(c) 年內溢利／(虧損)

由於以上原因，本集團截至二零一七年十二月三十一日止財年之經重列虧損總額為約65.3百萬港元，相較於本集團截至二零一五年十二月三十一日止財年之虧損總額約18.2百萬港元增長約259.8%。

財務狀況分析

流動資金

於二零一六年十二月三十一日，資本流動比率(按銀行結餘及現金股息除流動負債計算)約為0.90，及其資產負債比率(按負債總額除本集團權益總額計算)約為17.2%。

財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團經重列之現金及現金等價物約為290,574,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團經重列銀行借款總額約為137,532,000港元，其包括流動負債銀行借款約132,264,000港元及非流動負債銀行借款約5,268,000港元。

資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本集團經重列流動負債約為321,927,000港元；其經重列非流動負債約為181,000,000港元及本集團經重列總權益約為1,154,756,000港元，較本集團於二零一五年十二月三十一日的約979,869,000港元增加約17.8%。

資本開支

於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團經重列資本開支約為322.75百萬港元，其由(i)經重列新購買物業、廠房及設備項目約14.69百萬港元；(ii)經重列投資物業添置約為307.19百萬港元；及(iii)經重列購買無形資產約866,000港元供款。

匯率波動風險

由於本集團之大部份收益、開支、資產及負債均為人民幣計值或以人民幣結算，本集團並無重大匯率風險。

主要現金資源及應用

於二零一六年十二月三十一日，本集團經重列現金及現金等價物約為290,574,000港元，較二零一五年十二月三十一日現金增加約42,337,000港元。如本公司二零一七年年報所載，本集團之現金流量變動情況乃主要由於(i)經營活動所用現金流量淨額約為23,614,000港元；(ii)投資活動所用現金流量淨額約為250,325,000港元；及(iii)融資活動所用現金流量淨額約為320,674,000港元。誠如二零一七年年報進一步披露，本集團現金及現金等值物增加主要由於(i)本公司根據日期為二零一六年四月二十一日之配售協議，內容有關按配售價格每股1港元發行合共105,578,910股股份，約為105,579,000港元；(ii)股東撥備約207,701,000港元之新貸款；及(iii)於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的對共同控制下所收購一間附屬公司的出資額約39,038,000港元產生。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債。

抵押本集團資產

於二零一六年十二月三十一日，本集團有約405,199,030港元之投資物業及約104,716,441港元之持作出售物業，作為約137,532,003港元銀行借款之抵押。該等銀行借款包括聖莫尼卡項目之建築貸款及以Boundary House作擔保之貸款。

於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款項合共約314,711港元(二零一五年：零)已抵押作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於二零一六年十二月三十一日，金額約38,800,000港元之存款已抵押作為向聖莫尼卡項目總承包商出具之備用信用證之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本公司及其主要附屬公司合共僱傭347名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團根據相關中國法律及法規對不同僱員基於其表現、經驗、職位及其他因素支付不同標準的薪酬。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

a. 出售國銳地產及其附屬公司

於二零一六年六月十五日，本公司與達揚有限公司就出售信立(中國)有限公司(一間本公司之全資附屬公司)及(福建)佳成置業發展有限公司(一間本公司之全資附屬公司)之全部股本權益訂立出售協議，代價為72,396,000港元。

b. 收購Boundary House

於二零一六年七月十一日，GR Property UK Limited(一間本公司全資擁有之附屬公司)訂立買賣協議以收購一項英國倫敦的辦公室樓宇(即Boundary House)，代價為27,800,000英鎊。該收購事項已於二零一六年八月三十日完成。

(c) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

業務回顧及財務表現

業務回顧

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本集團管理層已根據本集團經營性質確定並將本集團經營劃分為兩個可供報告之經營板塊：(i)物業管理板塊；及(ii)物業發展及投資板塊。

(i) 物業管理板塊

於二零一五年五月二十八日，本集團已完成收購北京澳西的全部股權。於前述收購完成後，本集團已成功從事物業管理業務。

截至二零一五年十二月三十一日，北京澳西管理著九個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國北京。北京澳西所提供之服務包括(i)提供供暖服務以及換熱站及輸送管道網絡之維修服務；(ii)提供停車場管理服務(例如維修停車場之各種設施及設備)；及(iii)提供有關空置物業之物業管理服務及一般管理服務(例如維修及保養有關樓宇以及住宅及商用物業項目的防火安全設備及設施)。

(ii) 物業發展及投資板塊

於截至二零一五年十二月三十一日之財政年度，本集團之物業發展及投資業務主要透過出租由信立中國及福建佳成持有之投資物業由信立中國及福建佳成進行，有關物業包括位於中國福建省福州市的店鋪、儲物室及停車位。

如本公司日期為二零一五年八月二十日之公佈所述，除本公司對位於福州市的物業之物業投資外，本集團已完成收購一幅位於美國加利福尼亞州聖莫尼卡市之土地。該幅土地之地盤面積合共約為40,615平方呎。誠如本公司管理層所計劃，根據該幅土地目前的所有權，地盤之建議發展為高三層的綜合用途發展，其中擁有(1)約34,867平方呎作住宅用途，(2)約25,828平方呎作商業用途及(3)約190個現場地下停車位。根據本集團管理層決定及協定之計劃，於項目建造及建議開發工地完成後，住宅及商業單元將出租以收取租金收入。

財務回顧

董事局已就截至二零一五年十二月三十日止財政年度之本公司財務報表進行財務回顧，乃主要基於(a)收益；(b)成本及開支；及(c)於二零一五財政年度產生之年內溢利／(虧損)。

(a) 收益

本集團於截止二零一五年十二月三十一日止財政年度之收入約76.8百萬港元，較本集團於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之收入約5.9百萬港元增長約1,201.7%。該收入增長主要由於收購北京澳西之全部股權後於二零一五年期間開始自租賃物業管理服務所產生的收入所致。

(b) 成本及開支

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之總銷售成本及開支分別為53.8百萬港元及41.5百萬港元，較本集團於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之總銷售成本及開支約1.2百萬港元及17.9百萬港元分別增長4,258.3%及57.7%。於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本集團之總銷售成本及開支大幅增長主要由於(1)提供物業管理服務之成本約52.8百萬港元，此乃主要由於本集團於二零一五年期間開始之物業管理服務；及(2)投資物業公平值虧損於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生的金額約為16百萬港元。

(c) 年內溢利／(虧損)

由於上述原因，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之總虧損約18.2百萬港元，較於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之總虧損約13.5百萬港元增長約34.81%。

財務狀況分析

流動資金

於二零一五年十二月三十一日，資金流動比率(其乃根據本集團流動負債劃分之銀行餘額及現金計算)約為2.73。鑒於本集團並無擁有任何計息債務，根據本集團總債務除以總權益計算之資產負債比率並不適用。

財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團經重列現金及現金等價物約為248,237,000港元。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無產生銀行借款。

資本架構

於二零一五年十二月三十一日，本集團經重列流動負債約為167,361,000港元；其經重列非流動負債約為368,857,000港元，而本集團經重列權益縱總額約為979,869,000港元，較本集團於二零一四年十二月三十一日的約139,340,000港元，增加約85.78%。

資本開支

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團產生之資本開支約為113,276,000港元，其乃由於(i)購買物業、廠房及設備之項目約為110,350港元；及(ii)添置物業投資約為113,165,000港元。

面臨匯率波動

由於本集團大部分收益、開支、資產及負債乃以人民幣計值或結算，故本集團並無面臨匯率波動的重大風險。

主要現金來源及應用

於二零一五年十二月三十一日，本集團經重列現金及現金等價物約為248,237,000港元，較二零一四年十二月三十一日現金減少約206,842,000港元。如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報所載，本集團之現金流量變動情況乃主要由於(i)經營活動所用現金流量淨額約為70,740,000港元；(ii)投資活動所用現金流量淨額約為59,344,000港元；及(iii)融資活動所用現金流量淨額約為335,628,000港元。如本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度之二零一五年年報所進一步披露，本集團現金及現金等價物增加乃主要由於本公司與Wintime訂立之日期為二零一三年十月二十九日之認購協議項下已發行股份產生之現金流量，據此，本公司向Wintime發行每股1港元，總額為395,920,914股之普通股，每股認購價為1.00港元，現金代價總額為395,920,914港元。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

抵押本集團資產

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無就銀行信貸抵押任何資產。本集團亦無須根據任何銀行信貸文件承擔任何責任。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本公司及其主要附屬公司共僱傭320名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團根據相關中國法律及法規對不同僱員基於其表現、經驗及其他因素支付不同標準的薪酬。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

a. 收購澳西商業管理有限公司及其附屬公司

於二零一五年五月二十七日，本公司完成自北京澳西控股有限公司(「**澳西控股**」)收購北京澳西及其附屬公司(統稱「**澳西集團**」)，代價為人民幣17,000,000元。

b. 收購Juxon House

於二零一五年三月九日，East Pacific Properties LLC訂立購買協議以收購一幅位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之土地，代價為25,000,000美元(相當於約194,000,000港元)。該收購事項於二零一五年八月十八日完成。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

我們就第II-4至II-24頁所載之Wise Expert Investment Limited(「**目標公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**目標集團**」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於自二零一五年七月一日(目標公司之註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間、截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年及截至二零一八年五月三十一日止五個月(「**有關期間**」)的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表、以及目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日的綜合財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II-4至II-24頁所載之歷史財務資料為本報告之組成部分，乃就有關國銳地產有限公司(「**貴公司**」)收購目標公司全部股權之建議(「**建議收購事項**」)而編製，以供載入 貴公司日期為二零一八年七月二十日之通函(「**通函**」)內。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製作出真實公平觀點之歷史財務資料，並落實 貴公司之董事認為必須之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤聲明(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師之責任

我們之責任為就歷史財務資料發表意見，並向　閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號《投資通函內就財務資料出具之會計師報告》開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們之工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤聲明(不論是否由於欺詐或錯誤)之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製並作出真實公平反映之歷史財務資料之內部監控，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。我們之工作亦包括評估　貴公司之董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

我們相信，我們所獲得之憑證屬充分及恰當，可為我們之意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日之財務狀況以及根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製之目標集團於各有關期間之財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱目標集團中期比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年五月三十一日止五個月的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料(「**中期比較財務資料**」)。該公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出

結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號(修訂)「*參與審閱歷史財務報表*」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故我們無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例報告事宜

調整

編製歷史財務資料時，並未對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

目標公司於二零一五年七月一日註冊成立且就有關期間而言，目標公司並無派付任何股息。

目標公司無歷史財務報表

於本報告日期，自其註冊成立日期以來，目標公司並無編製法定財務報表。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟
二零一八年七月二十日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺之一部分。

目標集團於有關期間之財務報表(歷史財務資料以此為基準)乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以港元(「**港元**」)呈列,除另有指明外,所有金額約整至最接近港元。

綜合損益表

		二零一五年七月一日(目標公司之註冊成立日期)至十二月三十一日期間	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	附註	*港元*	*港元*	*港元*	*港元*	*港元*
					(未經審核)	
收益	4	—	—	—	—	—
銀行利息收入		—	2,734	4,747	838	733
行政開支		(21,800)	(40,834)	(45,042)	(9,811)	(6,925)
税前虧損		(21,800)	(38,100)	(40,295)	(8,973)	(6,192)
所得税	5	—	—	—	—	—
目標公司股東應佔本年度/期間虧損		(21,800)	(38,100)	(40,295)	(8,973)	(6,192)

綜合全面收益表

	二零一五年七月一日(目標公司之註冊成立日期)至十二月三十一日期間	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	港元	*港元*	*港元*	*港元*	*港元*
				(未經審核)	
本年度／期間虧損	(21,800)	(38,100)	(40,295)	(8,973)	(6,192)
其他全面收入／(虧損)					
以後期間將重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：					
境外經營業務滙兑差額	—	(31,944)	13,828,850	27,181	6,663,508
年度／期間其他全面收入／(虧損)，經扣除所得税	—	(31,944)	13,828,850	27,181	6,663,508
目標公司股東應佔本年度／期間全面收入／(虧損)總額	(21,800)	(70,044)	13,788,555	18,208	6,657,316

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日			於五月三十一日
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	附註	*港元*	*港元*	*港元*	*港元*
非流動資產					
收購一項物業之已付按金	6	—	—	348,444,857	355,090,470
流動資產					
預付款項		—	8,000	9,880	5,349
應收唯一董事款項	7	390,000	—	—	—
應收股東款項	7	—	390,000	390,000	390,000
其他可收回稅項		—	—	576	930
銀行現金	8	—	1,172,871	1,005,712	1,021,161
流動資產總額		390,000	1,570,871	1,406,168	1,417,440
流動負債					
其他應付款項		—	1,116	18,009	17,578
應付關連公司款項	7	—	16,749	—	—
應付唯一董事款項	7	21,800	1,254,850	1,289,305	1,289,305
流動負債總額		21,800	1,272,715	1,307,314	1,306,883
流動資產淨額		368,200	298,156	98,854	110,557
資產淨值		368,200	298,156	348,543,711	355,201,027
權益					
目標公司股東應佔權益					
已發行股本	9	390,000	390,000	390,000	390,000
資本儲備	10(b)	—	—	334,457,000	334,457,000
滙兑波動儲備		—	(31,944)	13,796,906	20,460,414
累計虧損		(21,800)	(59,900)	(100,195)	(106,387)
權益總額		368,200	298,156	348,543,711	355,201,027

綜合權益變動表

	目標公司股東應佔				
	已發行股本	資本儲備	匯兑波動儲備	累計虧損	權益總額
	港元	*港元*	*港元*	*港元*	*港元*
有關期間					
於二零一五年七月一日(目標公司之註冊成立日期)	—	—	—	—	—
本期間虧損及本期間全面虧損總額	—	—	—	(21,800)	(21,800)
目標公司註冊成立後發行新股	390,000	—	—	—	390,000
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	390,000	—	—	(21,800)	368,200
本年度虧損	—	—	—	(38,100)	(38,100)
本年度其他全面虧損：					
境外經營業務滙兑差額	—	—	(31,944)	—	(31,944)
本年度全面虧損總額	—	—	(31,944)	(38,100)	(70,044)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	390,000	—	(31,944)	(59,900)	298,156
本年度虧損	—	—	—	(40,295)	(40,295)
本年度其他全面收入：					
境外經營業務滙兑差額	—	—	13,828,850	—	13,828,850
本年度全面收入／(虧損)總額	—	—	13,828,850	(40,295)	13,788,555
目標公司股東之聯繫人就收購樓宇出資*(附註10(b))*	—	334,457,000	—	—	334,457,000
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	390,000	334,457,000	13,796,906	(100,195)	348,543,711
本期間虧損	—	—	—	(6,192)	(6,192)
期間其他全面收入：					
境外經營業務之匯兑差額	—	—	6,663,508	—	6,663,508
本期間全面收入/(虧損)總額	—	—	6,663,508	(6,192)	6,657,316
於二零一八年五月三十一日	390,000	334,457,000	20,460,414	(106,387)	355,201,027

	目標公司股東應佔				
	已發行股本	資本儲備	匯兑波動儲備	累計虧損	權益總額
	港元	*港元*	*港元*	*港元*	*港元*
截至二零一七年五月三十一日止五個月(未經審核)					
於二零一七年一月一日	390,000	—	(31,944)	(59,900)	298,156
本期間虧損	—	—	—	(8,973)	(8,973)
本期間其他全面收入：					
境外經營業務滙兑差額	—	—	27,181	—	27,181
本期間全面收入／(虧損)總額	—	—	27,181	(8,973)	18,208
於二零一七年五月三十一日	390,000	—	(4,763)	(68,873)	316,364

綜合現金流量表

	附註	二零一五年七月一日（目標公司之註冊成立日期）至十二月三十一日期間	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
		港元	*港元*	*港元*	*港元*	*港元*
					（未經審核）	
經營活動產生之現金流量						
税前虧損		(21,800)	(38,100)	(40,295)	(8,973)	(6,192)
銀行利息收入調整		—	(2,734)	(4,747)	(838)	(733)
預付款項減少／(增加)		—	(8,000)	(1,880)	(1,880)	4,531
其他可收回税項增加		—	—	(554)	—	(346)
其他應付款項增加／(減少)		—	1,168	16,146	—	(782)
應付關連公司款項增加／(減少)		—	17,523	(17,300)	(16,911)	—
應付唯一董事款項增加	11	21,800	33,050	34,455	9,955	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		—	2,907	(14,175)	(18,647)	(3,522)
投資活動產生之現金流量						
收購一項物業之已付按金		—	—	(334,689,309)	—	—
已收利息		—	2,734	4,747	838	733
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		—	2,734	(334,684,562)	838	733

	附註	二零一五年七月一日（目標公司之註冊成立日期）至十二月三十一日期間	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
		港元	*港元*	*港元*	*港元*	*港元*
					（未經審核）	
融資活動產生之現金流量						
應收唯一董事預付款項	11	—	1,200,000	—	—	—
目標公司股東之聯繫人出資	10(b)	—	—	334,457,000	—	—
融資活動所得現金流量淨額		—	1,200,000	334,457,000	—	—
現金及現金等價物增加／（減少）淨額		—	1,205,641	(241,737)	(17,809)	(2,789)
年／期初現金及現金等價物		—	—	1,172,871	1,172,871	1,005,712
匯率變動的影響，淨額		—	(32,770)	74,578	27,371	18,238
年／期末現金及現金等價物		—	1,172,871	1,005,712	1,182,433	1,021,161

歷史財務資料附註

1. 公司資料

目標公司於二零一五年七月一日在英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立為有限公司。目標公司的註冊辦事處為Unit 8, 3/F., Qwomar Trading Complex, Blackburne Road, Port Purcell, Road Town, Tortola, the BVI。

於二零一八年五月三十一日， 貴公司董事認為，目標公司之直接及最終控股公司為Winluck Global Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司。

除與關連公司訂立有條件買賣協議外，其唯一董事擁有實益權益，於二零一七年五月購置一處位於中華人民共和國(「**中國**」)北京之商業樓宇，目標集團於有關期間並無活躍參與任何業務。

於各有關期間末，目標公司之附屬公司(均與一間於香港註冊成立之私人公司之特徵十分相似)詳情如下：

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點及日期	於二零一八年五月三十一日之已發行普通股股本／註冊資本	目標公司於下列日期之應佔權益百分比				主要業務
			十二月三十一日			二零一八年五月三十日	
			二零一五年	二零一六年	二零一七年		
萬港控股(香港)有限公司(前稱為Gui Rui Holdings (HK) Limited)(附註)	香港 二零一五年八月二十六日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
北京萬港商業管理有限公司(「**萬港商業**」)(附註)	中國／大陸 二零一六年一月二十九日	人民幣(「**人民幣**」)1,000,000元	–	100%	100%	100%	投資控股
北京萬港通科技發展有限公司(「**萬港通**」)(附註)	中國／大陸 二零一六年一月二十八日	人民幣1,000,000元	–	100%	100%	100%	持有一項購置商業樓宇之合約

* 由於他們沒有註冊任何官方英文名稱，這些實體英文名稱代表目標公司唯一董事為直接翻譯其中文名稱而作出的最大努力。

*附註：*該等公司於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年度／期間並無編製經審核財務報表。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)以及香港普遍採納的會計準則進行編製。目標集團於編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間的歷史財務資料時,已提早採納自二零一八年一月一日開始之會計期間生效的所有香港財務報告準則以及相關過渡條文。歷史財務資料乃根據歷史成本法編製並以港元(「**港元**」)呈列及除非另有說明外,全部價值均約整至最接近港元。

綜合基準

歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司於有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間之財務資料。附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標集團對參與被投資公司業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力(即賦予目標集團現有能力對被投資公司之相關業務作出指示之現有權利)影響該等回報時,即取得控制權。

倘目標公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票或類似權利的權利,則目標集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:

(a) 與被投資公司其他投票持有人的合約安排;

(b) 其他合約安排所產生的權利;及

(c) 目標集團的投票權及潛在權利。

附屬公司之財務資料以與目標公司相同之報告期間按一致的會計政策編製。附屬公司之業績乃由目標集團取得控制權當日起綜合入賬,直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益各部份歸入目標公司股東及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。所有與目標集團公司間交易有關之集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述之三項控制權因素之一項或多項出現變動，則目標集團將重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)以股權交易形式列賬。

倘目標集團失去對附屬公司之控制權，則須終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兑差額；並確認(i)已收代價之公平值、(ii)任何獲保留投資之公平值及(iii)因此而記入損益之任何盈餘或虧絀。目標集團所佔以往在其他全面收益中確認之部份按與目標集團直接出售相關資產或負債的情況下所須採納之相同基準重新分類至損益或累計虧損(如適用)。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團尚未於歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號的修訂	*具不賠償條款的預付款*[1]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂(二零一一年)	*投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資*[3]
香港財務報告準則第16號	*租賃*[1]
香港財務報告準則第17號	*保險合約*[2]
香港會計準則第28號的修訂	*於聯營公司及合營企業的長期權益*[1]
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第23號	*所得稅處理之不確定性*[1]
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第23號的修訂[1]

1 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
2 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
3 並無強制生效，但可採納

目標集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初次應用後之影響作出評估。目標集團認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對目標集團之經營業績及財務狀況造成重大影響的可能性不大。

2.3 重大會計政策概要

關連方

倘在下列情況下，則一方被視為與目標集團有關連：

(a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與目標集團相關連，如果該個人(i)對目標集團實施控制或共同控制；(ii)對目標集團實施重大影響；或(iii)是目標集團或其控股公司的關鍵管理人員的成員；或

(b) 如果適用以下任何情形，則某實體與目標集團相關連：

(i) 該實體及目標集團是同一集團的成員；

(ii) 某一實體是另一實體(或是該另一實體的控股公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體及目標集團都是相同第三方的合營企業；

(iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營公司；

(v) 該實體是為目標集團或與目標集團關連的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其控股公司)的關鍵管理人員的成員；及

(viii) 向目標集團或目標集團控股公司提供關鍵管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

金融工具

(a) 金融資產

金融資產於目標集團承諾購買資產自交易日初步確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之一般期間內交付資產之金融資產買賣或銷售。

分類

初步確認金融資產分類取決於彼等之合約現金流量特徵及管理工具之業務模型。目標集團的所有金融資產分類為按攤銷成本計量。倘金融資產滿足以下條件且並未指定按公平值計入損益，則其按攤銷成本計量：

- 其被持作以持有金融資產以收取合約現金流量為目標的業務模式；及

- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為未償還本金額的本金和利息支付。

初步及後續計量

初步確認時，目標集團按以公平值加直接歸屬於金融資產收購之交易成本的攤銷成本計量金融資產(惟其為一項按交易價初步計量之非重大財務部分的貿易應收款項)。該等金融資產(包括貸款及應收款項)隨後按攤銷成本計量。攤銷成本為考慮資金發行時的任何折扣或溢價，以及作為實際利率(「**實際利率**」)不可分割部分的成本計算。

終止確認

倘收取金融資產產生之現金流量之權利到期或被轉讓，且所有權之絕大部分風險及回報已經轉移，則終止確認金融資產。

減值

香港財務報告準則第9號要求目標集團就按攤銷成本計量的金融資產記錄預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損撥備乃基於根據合約應付的合約現金流量與目標集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

目標集團之金融資產乃基於12個月預期信貸虧損評估減值：12個月預期信貸虧損為在各報告期結束後的12個月內可能發生的違約事件導致的年期預期信貸虧損部分(倘資產的預期年期少於12個月，則為較短期間為準)。

目標集團當合約付款日逾期超過1年時確認違約金融資產。於若干情況下，當內部或外部資料顯示目標集團在考慮目標集團持有的任何信貸增強前不可能全數收取未償還合約金額時，目標集團亦可能認為金融資產違約。

(b) 金融負債

金融負債於目標集團成為金融工具合約條文之訂約方時確認。

金融負債初步按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。金融負債於合約訂明之責任獲解除或取消或到期時終止確認。

金融工具的互相抵銷

如果以現時可行法定權利將確認的金額互相抵銷，並且打算以淨額為基礎結算，或同時實現該資產和清償該負債，則金融資產和金融負債會互相抵銷，淨額在財務狀況表中呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金且價值變動風險很小的短期投資，且收購時到期日通常為三個月，其中已扣除銀行透支(須於要求時償還)，並構成目標集團現金管理的一部分。

撥備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致未來經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認撥備。

如果貨幣時間價值的影響重大，撥備的金額應是未來履行義務預期所須支出在報告期末的現值。隨時間推移增加的折現現值金額計入損益的財務費用。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認的項目的所得稅，在損益以外(在其他全面收益或直接在權益中)確認。

即期及前期之即期期稅項資產及負債按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對報告期末的資產及負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面金額之間的所有暫時性差異作撥備。

遞延稅項負債悉數撥備所應課稅暫時差額，而遞延稅項資產之確認僅以暫時性差異將於可預見未來應納稅利潤將用以抵銷暫時性差異為限。

收益確認

如果經濟利益很可能流入目標集團而且利息收入可以可靠計量時確認利息收益，按照權責發生制原則，採用實際利率法計算，應用的利率為在金融工具的預期壽命或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值的利率。

外幣

歷史財務資料以港元呈現，港元為目標公司的功能貨幣。目標集團下的每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務資料中的項目使用該功能貨幣計量。目標集團實體記錄的外幣交易在初始確認時按交易日它們各自的功能貨幣匯率記賬。以外幣列值的貨幣性資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率折算。結算或折算貨幣項目所產生的差額計入損益。

以歷史成本計量的外幣計價非貨幣項目，按初始交易日的匯率折算。以公平值計量的外幣計價非貨幣項目，按照確定公平值之日的匯率折算。折算以公平值計量的非貨幣項目所產生的損益的處理方法與有關項目公平值變動的損益一致(即公平值損益分別在其他全面收益或損益中確認的折算差額亦分別在其他全面收益或損益中確認)。

於中國內地成立的附屬公司之功能貨幣為港元以外貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末適用之匯率換算為港元，而其損益按年／期內之加權平均匯率換算為港元。由此產生之匯兑差額於其他全面收益確認，並於匯兑波動儲備累計。在出售海外業務時，與該特定海外業務相關之匯兑波動儲備組成部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，於中國內地成立的附屬公司的現金流按照現金流發生當日的匯率折算成港元。該等實體於本年／期內經常發生的現金流量按當年／期加權平均匯率折算成港元。

3. 經營分部資料

目標集團於有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間內並無積極從事任何業務，故除持有於中國北京構面商業樓宇之合約外，概無呈列經營分部或地區資料。

4. 收益

目標集團於有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間並未賺取任何收益。

5. 所得稅

於各有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間內，由於目標集團並未於香港或中國內地產生任何應評稅利潤，因此，並無就香港利得稅及中國企業所得稅計提撥備。

6. 收購一項物業之已付按金

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日已付按金金額為人民幣290,000,000元，根據於二零一七年五月目標集團與唯一董事擁有實益權益(「**開發商**」)之關聯公司訂立有條件買賣協議，為收購位於中國北京商業樓宇之全部權益，總現金代價為人民幣402,859,500元。該商業樓宇由開發商正在建設中，截至二零一八年五月三十一日尚未移交至目標集團。目標集團擬將該商業樓宇用作投資物業及因此該按金獲分類為非流動資產。

7. 與關連公司、股東及唯一董事的結餘

與目標公司唯一董事有實益權益之關連公司、股東及目標公司唯一董事的所有結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

8. 銀行現金

銀行現金按以每日銀行存款利率為基準的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。

目標集團之銀行現金以人民幣計值，於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及於二零一八年五月三十一日分別為1,122,086港元、954,927港元及970,375港元。人民幣不可自由兑換為其他貨幣，然而，依據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯、及付匯管理規定，目標集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

9. 股本

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港元	*港元*	*港元*	*港元*
法定，已發行及繳足普通股：				
50,000股每股1美元之股份	390,000	390,000	390,000	390,000

目標公司於二零一五年七月一日成立，法定股本為50,000美元，拆分為50,000股每股面值1美元的股份，其中全部股份已於同日配發及發行予其股東以向目標公司提供初始營運資金。

10. 儲備

(a) 目標集團於各有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間之儲備及其變動金額於綜合權益變動表內呈列。

(b) 資本儲備產生自目標集團股東之聯繫人於二零一七年向目標公司作出之資本基金人民幣290,000,000元(相當於334,457,000港元)，目的為結算收購一幢位於北京的商業樓宇(附註6)之按金。

11. 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	應付唯一董事之款項 *港元*
於二零一五年七月一日(目標公司註冊成立日期)	—
來自營運現金流量之變動	21,800
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	21,800
來自營運現金流量之變動	33,050
來自融資現金流量之變動	1,200,000
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,254,850
來自營運現金流量之變動	9,955
於二零一七年五月三十一日	1,264,805
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,254,850
來自營運現金流量之變動	34,455
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日	1,289,305

12. 資本承擔

目標集團於各有關期間末有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港元	*港元*	*港元*	*港元*
已訂合約，但未計提撥備：				
購買一幢商業樓宇	—	—	135,510,401	138,094,884

13. 關連方披露

(a) 除歷史財務資料附錄6、7及10(b)所披露者外，目標集團於有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間或於各有關期間末概無與關連方進行任何重大交易或結餘。

(b) 目標公司唯一董事認為，彼為目標集團之主要管理人員。於有關期間及中期比較財務資料所涵蓋的期間內，並無向主要管理人員支付任何補償。

14. 金融工具分類

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標集團所有金融資產及金融負債均分別為貸款及應收款項以及以攤銷成本計量的金融負債。

15. 財務工具的公平值

於一年內到期收取或清償之金融資產及負債之公平值與該等工具之大多於短期內到期之賬面值相若，因此，並無就該等金融工具之公平值作出披露。

16. 財務風險管理目標及政策

目標集團因經營及使用金融工具而面臨財務風險。主要財務風險包括流動資金風險。目標公司唯一董事審核及協定管理該風險所用政策及程序。於審核年度內，目標集團的政策為不得進行作投機之用的衍生工具交易。目標集團並無進行對沖會計處理。

下列各節提供有關目標集團所面臨上述財務風險以及管理該風險的目標、政策及程序等詳細資料。

流動資金風險

目標集團確保其維持足夠的現金及額度，以滿足其流動資金需要。目標集團的目標是運用發行股份所收取的現金以及嚴格控制其日常經營開支以保持融資的持續性與靈活性的平衡。因此，目標集團預期將會有足夠資金來源以提供目標集團經營業務所需資金及管理其流動資金狀況。

目標集團於各有關期間末之所有金融負債均為不計息及須按要求或於一年內按相等於其各自賬面值的金額償還。

資本管理

目標集團資本管理的主要目標為保障其持續經營能力，以及維持穩健的資金比率，以支持其業務及將股東價值擴至最大。

目標集團管理其資本結構並且隨著經濟條件的改變及相關資產之風險特徵對其進行調整。為了維持或調整資本結構，目標集團可能發行新股。於有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間內，其資本管理的目標、政策及實施過程均未發生變化。

II. 後續財務報表

目標集團或其任何附屬公司並無就二零一八年五月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

國銳地產有限公司
香港
中環畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

董事局 台照

二零一八年七月二十日

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告其中一部分，僅供載入本通函作參考用途。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

(1) 緒言

下文第(2)節所載經擴大集團之未經審核備考財務資料(「**未經審核備考資料**」)由董事根據上市規則第14.69條進行編製，僅供說明用途，旨在提供有關建議收購Wise Expert Investment Limited之全部已發行股本(「**收購事項**」)可能對本集團之營運業績、財務狀況及現金流量造成之影響(假設建議收購事項(i)於二零一七年一月一日涉及未經審核備考損益表及經擴大集團之未經審核備考現金流量表；及(ii)於二零一七年十二月三十一日涉及經擴大集團之未經審核備考財務狀況表。

經擴大集團之未經審核備考財務狀況表就(i)本集團於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之已刊發年報)；及(ii)目標集團於二零一八年五月三十一日之綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二之會計師報告，並已按備考基準調整以反映於建議收購事項直接有關並與未來事件及決策無關及有實質憑證的隨函附註所闡釋的建議收購事項的影響)而編制。

未經審核備考損益表及經擴大集團之未經審核備考現金流量表就(i)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之已刊發年表)；及(ii)目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄二之會計師報告，並已按備考基準調整以反映於建議收購事項直接有關並與未來事件及決策無關及有實質憑證的隨函附註所闡釋的建議收購事項的影響)而編製。

未經審核備考資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前所得資料而編製，僅供說明用途。因此，基於未經審核備考資料之性質，倘建議收購事項已於本文所示日期完成，則可能無法真實反映經擴大集團的經營業績，財務狀況或現金流量。此外，未經審核備考資料亦並非旨在預測經擴大集團之未來營運業績、財務狀況或現金流量。

未經審核備考資料應與本通函附錄一納入參考之本集團財務資料(載列於本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度刊發之年報內)、及本通函附錄二所載目標公司之財務資料、以及本通函所載之其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考財務狀況表

	本集團於十二月三十一日二零一七年	目標集團於五月三十一日二零一八年	備考調整			未經審核備考：經擴大集團於二零一七年十二月三十一日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	附註1	*附註2(a)*	*附註3(a)*	*附註3(b)*	*附註4*	
非流動資產						
物業、廠房及設備	828,589	—				828,589
投資物業	470,948	—				470,948
無形資產	942	—				942
非流動按金	145,491	355,091	1,541,320	(355,201)		1,686,701
非流動資產總值	1,445,970	355,091				2,987,180
流動資產						
發展中物業	154,986	—				154,986
存貨	5,446	—				5,446
貿易應收款項	25,429	—				25,429
預付款項、按金及其他應收款項	14,991	5				14,996
應收關連公司款項	1,970	—				1,970
應收股東款項	—	390				390
其他應收稅項	3,463	1				3,464
已抵押銀行存款	39,636	—				39,636
現金及現金等價物	723,891	1,021			(2,850)	722,062
流動資產總值	969,812	1,417				968,379

	本集團於十二月三十一日二零一七年	目標集團於五月三十一日二零一八年	備考調整			未經審核備考：經擴大集團於二零一七年十二月三十一日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	附註1	*附註2(a)*	*附註3(a)*	*附註3(b)*	*附註4*	
流動負債						
貿易應付款項	63,724	—				63,724
預收款項	72,821	—				72,821
其他應付款項及應計費用	143,202	18				143,220
應付董事款項	862	1,289				2,151
應付股東款項	3,778	—				3,778
應付關連公司款項	76,899	—				76,899
銀行借款	201,477	—				201,477
應付所得稅	1,528	—				1,528
其他應付稅項	1,212	—				1,212
流動負債總額	565,503	1,307				566,810
淨流動資產	404,309	110				401,569
總資產減流動負債	1,850,279	355,201				3,388,749
非流動負債						
來自股東貸款	625,280	—				625,280
附屬公司優先股	16,534	—				16,534
遞延稅項負債	99,641	—				99,641
非流動負債總額	741,455	—				741,455
淨資產	1,108,824	355,201				2,647,294
權益						
歸屬於本公司股東的權益						
股本	1,780,663	390	361,261	(390)		2,141,924
永久性可換股債券	82,084	—	1,180,059			1,262,143
儲備	(753,923)	354,811		(354,811)	(2,850)	(756,773)
權益總額	1,108,824	355,201				2,647,294

經擴大集團之未經審核備考損益表

	本集團截至十二月三十一日止年度二零一七年	目標集團截至十二月三十一日止年度二零一七年	備考調整	未經審核備考：經擴大集團於二零一七年十二月三十一日止年度
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	附註1	*附註2(b)*	*附註4*	
收益	229,822	—		229,822
其他收入及收益，淨額	17,490	5		17,495
存貨出售成本	(20,502)	—		(20,502)
員工福利費用	(89,532)	—		(89,532)
營銷費用	(441)	—		(441)
折舊及攤銷	(25,244)	—		(25,244)
公共事業、維修及保養及租賃費用	(114,317)	—		(114,317)
其他經營費用	(35,895)	(45)	(2,850)	(38,790)
投資物業公平值虧損，淨額	(20,552)	—		(20,552)
財務成本	(8,462)	—		(8,462)
稅前虧損	(67,633)	(40)		(70,523)
所得稅抵免	2,619	—		2,619
本公司股東應佔本年度虧損	(65,014)	(40)		(67,904)

經擴大集團之未經審核備考現金流量表

	本集團截至十二月三十一日止年度二零一七年	目標集團截至十二月三十一日止年度二零一七年	備考調整	未經審核備考：經擴大集團於二零一七年十二月三十一日止年度
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	附註1	*附註2(b)*	*附註4*	
經營活動產生的現金流量				
稅前虧損	(67,633)	(40)	(2,850)	(70,523)
調整項目：				
財務成本	8,462	—		8,462
銀行利息收入	(2,259)	(5)		(2,264)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	19	—		19
組合就	25,070	—		25,070
無形資產攤銷	174	—		174
投資物業公平值虧損，淨額	20,552	—		20,552
以權益結算一名顧問的購股權費用	1,167	—		1,167
貿易應收款項減值	2,520	—		2,520
營運資金變動前的經營虧損	(11,928)	(45)		(14,823)
開發中物業增加	(49,347)	—		(49,347)
存貨減少	153	—		153
貿易應收款項減值	(5,897)	—		(5,897)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	8,511	(2)		8,509
應收關連公司款項減少	1,688	—		1,688
其他應收稅項增加	(3,194)	(1)		(3,195)
貿易應付款項增加	27,744	—		27,744
預售款項增加	2,607	—		2,607
其他應付款項及應付費用增加	7,041	16		7,057

	本集團截至十二月三十一日止年度二零一七年	目標集團截至十二月三十一日止年度二零一七年	備考調整	未經審核備考：經擴大集團於二零一七年十二月三十一日止年度
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	附註1	*附註2(b)*	*附註4*	
應付關連公司款項增加／(減少)	1,142	(17)		1,125
應付董事款項增加	1	34		35
其他應付稅項減少	(1,162)	—		(1,162)
經營所使用現金	(22,641)	(15)		(25,506)
已付美國預繳款	(479)	—		(479)
已付中國企業所得稅	(2,151)	—		(2,151)
經營活動所使用的現金流量淨額	(25,271)	(15)		(28,136)
來自投資活動的現金流量				
已收利息	2,259	5		2,264
已付收購商業樓宇／物業之按金	(143,861)	(334,689)		(478,550)
於往年收購樓宇所付代價	(402,994)	—		(402,994)
購買物業、廠房及設備項目	(2,654)	—		(2,654)
添置投資物業	(58,096)	—		(58,096)
無形資產之購買	(281)	—		(281)
投資活動所用現金流量淨額	(605,627)	(334,684)		(940,311)
融資活動產生的現金流量				
行使購股權	5,250	—		5,250
所得款項已抵押銀行存款增加	(836)	—		(836)
新銀行貸款	50,134	—		50,134
股東提供的新貸款	695,178	—		695,178
償還股東提供的貸款	(135,237)	—		(135,237)

	本集團截至十二月三十一日止年度二零一七年	目標集團截至十二月三十一日止年度二零一七年	備考調整	未經審核備考：經擴大集團於二零一七年十二月三十一日止年度
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	附註1	*附註2(b)*	*附註4*	
獨立第三方短期墊款	72,873	—		72,873
關連公司短期墊款	153,954	—		153,954
償還關連公司短期墊款	(108,410)	—		(108,410)
共同控制下向附屬公司注資	349,407	—		349,407
目標公司股東之聯系人出資	—	334,457		334,457
收購非控股權益	(48,027)	—		(48,027)
已付銀行貸款利息	(3,937)	—		(3,937)
已付關連公司有息墊款的利息	(1,202)	—		(1,202)
支付附屬公司優先股股息	(1,112)	—		(1,112)
融資活動所產生的現金流量金額	1,028,035	334,457		1,362,492
現金及現金等價物的淨增加／(減少)	397,137	(242)		394,045
年初現金及現金等價物	290,574	1,173		291,747
匯率變動影響淨額	36,180	75		36,255
年末現金及現金等價物	723,891	1,006		722,047

附註：

1. 結餘摘錄自本集團於二零一七年十二月三十一日之已公佈綜合財務狀況表及載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報之截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合現金流量表。

2. (a) 結餘摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零一八年五月三十一日之綜合財務狀況表，並四捨五入至最接近之千位數。

   (b) 目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合現金流量表摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，並四捨五入至最接近之千位數。

3. 目標集團主要持有購買中國北京之商業樓宇之合約，及並未活躍進行任何業務。根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)*業務合併*(「**香港財務報告準則第3號**」)，收購方法不適用於收購資產或集團資產組合不構成業務的情況。因此，收購並不被視為業務合併，而視為資產及負債收購，本集團將確認收購中所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。根據香港財務報告準則第3號，代價將根據收購事項完成日期彼等之相關公平值分配至個別可識別資產及負債，且該項交易並不會產生商譽。

   (a) 為因收購該物業(定義見通函)之已付非流動按金之賬面值之調整。

   該調整代表收購該物業的之代價為人民幣1,243,000,000元(相當於約1,541,320,000港元)。代價應按下列方式支付：(i)由發行本公司每股0.80港元之普通股，約361,261,000港元；及(ii)由發行擁有1,475,074,000股換股權之永久性可換股債券，結餘約1,180,059,000港元。

   該物業正在建造中，並將在建造完成後交付予本集團時持作經營租賃。因此，當該物業交付予本集團時，其將被分類為投資物業，初步按成本計量，其後按公平值計量。投資物業之公平值變動將於損益中確認。

   根據協議，收購事項之代價將以發行代價股份及可換股債券之方式支付。董事假設可換股債券之負債部分之公平值並不重大，而代價股份及可換股債券於編制未經審核備考財務資料時均為會計用途之權益工具。因此，支付代價不會對經擴大集團之資產及負債產生影響。

   (b) 經調整以消除目標公司的實收資本為390,000港元及目標公司總額約為354,811,000港元之收購前儲備，相當於收購該物業之已付非流動按金之賬面值。

4. 經調整以反映直接歸屬於建議收購事項及編制本通函之法律及專業服務成本，估計約為2,850,000港元。

B. 獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料所發出的核證報告

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就載於本通函附錄三第A節的未經審核備考財務資料所編製的報告全文，僅供載入本通函。

Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道 1 號
中信大廈 22 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax傳真: +852 2868 4432
ey.com

致國銳地產有限公司列位董事

我們已完成對國銳地產有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱，「**貴集團**」)董事(「**董事**」)所編製　貴公司未經審核備考財務資料的鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)包括　貴公司於二零一七年十二月三十一日的未經審核備考財務狀況表及截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核備考損益表及未經審核備考現金流量表，以及相關附註(載於由　貴公司刊發日期為二零一八年七月二十日之通函(「**通函**」)附錄三第A節，內容有關　貴公司建議收購Wise Expert Investment Limited(「**目標公司**」，連同其附屬公司，以下統稱「**目標集團**」)之全部已發行股本(「**建議收購事項**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄三第A節。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明該建議收購事項對　貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況及　貴集團於二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量所造成的影響，猶如建議收購分別已於二零一七年十二月三十一日及二零一七年一月一日進行。作為此流程的其中一環，有關　貴集團之財務狀況、財

務表現及現金流量的資料乃董事摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報及有關目標集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料已由董事從目標集團截至二零一八年五月三十一日止五個月及截至二零一七年十二月三十一日止年度(會計師報告已公佈)之財務資料中提取),載於本通函附錄二。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事的責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29條的規定,並參考由香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「*編製備考財務資料以供載入投資通函*」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及品質控制

我們已遵守香港會計師公會所頒佈的「*職業會計師道德守則*」中對獨立性及其他道德的要求,有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「*企業進行財務報表之審核及審閱的質量控制及其他核證及相關服務工作*」,因此維持全面的質量控制制度,包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定就未經審核備考財務資料發表意見及向 閣下呈報吾等的意見。對我們於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告,除對於該等報告發出當日的報告收件人外,我們概不承擔任何責任。

我們根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「*就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘*」履行我們獲委聘的工作。此準則規定,申報

會計師遵守道德要求及規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，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，我們並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料的任何報告或意見，我們於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明建議收購對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議收購事項已於就說明目的而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證建議收購事項的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準有否為呈列交易直接產生的重大影響而提供合理基準，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料所反映對未經調整財務資料作出的調整是否恰當應用。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉建議收購事項以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料的整體呈列進行評估。

我們相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

我們認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；

(b) 有關基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零一八年七月二十日

*下文載列目標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財政年度及截至二零一八年五月三十一日止五個月(「**有關期間**」)的管理層討論與分析。下列財務資料乃基於載列於本通函附錄二的目標集團會計師報告。*

目標集團管理層討論與分析

一般資料

目標公司於二零一五年七月一日根據英屬處女群島法律註冊成立。如賣方所告知，目標公司為一間投資控股公司，於完成後，目標公司連同其附屬公司將主要於中國從事開發、銷售及投資物業。

目標集團的主要資產為位於中國北京經濟技術開發區榮華南路的物業，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。

業務及財務回顧

目標集團主要於中國從事開發、銷售及投資物業。除合併披露外，概無呈列分部分析。

下文載列目標集團於有關期間的綜合財務表現，摘錄自本通函附錄二之目標集團之會計師報告。

	自二零一五年七月一日(目標公司註冊成立日期)至十二月之期間	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港元	*港元*	*港元*	*港元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
收益	—	—	—	—
除税前虧損	(21,800)	(38,100)	(40,295)	(6,192)
年內虧損	(21,800)	(38,100)	(40,295)	(6,192)

收益

由於該物業自其建立日期起仍處於開發階段，其於有關期間並無錄得任何收益。

年內虧損

於自二零一五年七月一日(目標公司註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日之財政期間及二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度，目標集團分別產生21,800港元、38,100港元及40,295港元之虧損淨額。此外，目標集團截至二零一八年五月三十一日止五個月產生6,192港元之虧損淨額。如本通函附錄二目標集團會計師報告所載列，該等虧損乃主要由於有關期間產生的經營開支(包括行政開支)。

資產及負債

下文載列目標集團於各有關期間末的綜合財務狀況，摘錄自本通函附錄二之會計師報告：

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一五年	**二零一六年**	**二零一七年**	**二零一八年**
	港元	*港元*	*港元*	*港元*
非流動資產	—	—	348,444,857	355,090,470
流動資產	390,000	1,570,871	1,406,168	1,417,440
總資產	**390,000**	**1,570,871**	**349,851,025**	**356,507,910**
流動負債	21,800	1,272,715	1,307,314	1,306,883
總負債	**21,800**	**1,272,715**	**1,307,314**	**1,306,883**
資產淨值	**368,200**	**298,156**	**348,543,711**	**355,201,027**

(i) 於二零一六年十二月三十一日

如上文所述，目標集團於二零一六年十二月三十一日的總資產約1.57百萬港元指目標集團於二零一六年十二月三十一日的流動資產。目標集團於二零一六年十二月三十一日的總資產較二零一五年十二月三十一日(即381,000港元)增長約312.3%乃主要由於現金及銀行結餘增加約1.17百萬港元。另一方面，目標集團之總負債由二零一五年十二月三十一日的12,800港元增加約1.26百萬港元至二零一六年十二月三十一日的約1.27百萬港元。如賣方所告知，該增加乃主要由於收到目標集團董事的財務支持由約12,800港元增加至約1.25百萬港元。由於上述原因，目標集團於二零一六年十二月三十一日的資產淨值為約298,156港元。

(ii) 於二零一七年十二月三十一日

如上文所述，目標集團總資產於二零一七年十二月三十一日為約349.85百萬港元，為(i)非流動資產為約348.44百萬港元；及(ii)流動資產為約1.41百萬港元的總價值。目標集團於二零一七年十二月三十一日的總資產較於二零一六年十二月三十一日的總資產(即約1.57百萬港元)增長約348.28百萬港元乃主要由於購置物業全部權益產生的按金人民幣290,000,000元(相當於348,203,000港元)以及預付印花稅人民幣201,403(相當於241,857港元)導致預付款及按金增加約348.44百萬港元。另一方面，目標集團總負債自二零一六年十二月三十一日的約1.27百萬港元至二零一七年十二月三十一日的約1.31百萬港元，略微增長約34,599港元。據該等賣方告知，該等增長主要由於自目標集團董事所得融資支持由約1.25百萬港元增加至約1.29百萬港元。鑒於上述各點，目標集團於二零一七年十二月三十一日的資產淨額為約348.54百萬港元。

(iii) 於二零一八年五月三十一日

如上所述，目標集團於二零一八年五月三十一日的總資產約356.51百萬港元為(i)非流動資產約355.09百萬港元；及(ii)流動資產約142,000,000港元之總額。目標集團於二零一八年五月三十一日的總資產較二零一七年十二月三十一日增加約5.24百萬港元乃

主要由於因匯兑差異導致收購物業全部權益的預付款增加。另一方面，目標集團的總負債由二零一七年十二月三十一日的1,307,314港元略微減少至二零一八年五月三十一日的1,306,883港元。由於上文所述，目標集團於二零一八年五月三十一日的淨資產為約355.20百萬港元。

資產負債比率

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標集團並無擁有任何計息債務及因此根據計息借款總額除以總權益計算之資產負債比率於有關期間並不適用。

資本架構

於二零一八年五月三十一日，目標集團的負債總額約為1.31百萬港元，其中包括(i)其他應付款項17,578港元，及(ii)應付物業收購款項而產生的欠付唯一董事款項約1.29百萬港元。

於二零一八年五月三十一日，目標集團的已簽約資本承擔為138.09百萬港元。目標集團於二零一七年十二月三十一日並無任何計息貸款，且於有關期間並未使用任何衍生工具或其他工具管理其利率風險及貨幣風險或作對沖用途。

目標集團管理其資本架構並根據經濟狀況變動及相關資產的風險特徵作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能發行新股份。於有關期間內資本管理之目標、政策或程序並無任何變動。

分部資料

除持有購買於中國北京之商業樓宇之合約外，概無呈列經營或申報分部，自二零一五年七月一日(目標集團註冊成立之日)至二零一五年十二月三十一日及截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年五月三十一日止五個月期間，目標集團並未積極從事任何業務任何業務。

資產抵押

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標集團並無未償還資產抵押或負擔。

或然負債

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

資本承擔

於各有關期間結束時，目標集團之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港元	*港元*	*港元*	*港元*
已簽約但未撥備：				
購置樓宇	—	—	135,510,401	138,094,882

外匯風險

於有關期間，目標集團於中國運營，其多數交易均以人民幣計值及結算。就此而言，其運營現金流概無重大錯配風險，且目標集團於運營過程中並無任何重大外匯風險。於有關期間，目標集團並無外有關外匯交易、資產及負債之外匯對沖政策。

僱員及薪酬政策

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標集團於整個期間並無僱員。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及截至二零一八年五月三十一日止五個月的員工成本總額為零。目標集團採納了具市場競爭力薪酬及僱員間公平性並重的薪酬政策。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及截至二零一八年五月三十一日止五個月，目標集團僱員大多為中國政府運作的國家管理退休計劃成員。

重大收購或出售附屬公司或聯營公司

於有關期間，目標集團並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

持有重大投資

於有關期間，除收購物業之全部股權外，目標集團概無重大投資。

重大投資及資本資產之未來計劃

於本通函日期，目標集團並無任何有關重大投資及資本資產之未來計劃。

未來前景

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。董事局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樓宇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併通過該等物業產生的穩定租金收入拓寬其收入。

此外，董事局注意到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。

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。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就將由本集團收購之該物業(如本通函所界定)於二零一八年五月三十一日之估值發出之函件全文及估值證書，以供收錄於本通函。本附錄界定之詞彙僅適用於本附錄。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務部
公司執照編號：C-006052

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲遵照　閣下指示，評估國銳地產有限公司及其附屬公司(「**貴集團**」)將收購之位於中華人民共和國(「**中國**」)之物業(「**該物業**」)的市值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向　閣下提供吾等對該物業於二零一八年五月三十一日(「**估值日**」)之市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的自二零一七年十二月三十日起生效的香港測量師學會估價準則(二零一七年)，並參考國際估值準則委員會頒佈自二零一七年七月一日起生效的國際估值準則(二零一七年)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定進行。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值，所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產或負債價值。

此估計明確排除因與銷售有關的任何人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估計價格。

估值方法

在評估該物業之市值時，倘適用，吾等採用市場法假設有關物業權益按現況出售及參考有關市場可供比較之出售交易案例以進行估值。

市場法透過比較有關物業所在鄰近地區建築之同類權益的近期出售交易對有關物業價值進行估算。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業出售，當將售價作出比較時，便可就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估有關物業之價值。若取得同類性質之物業可靠的出售數據，此方法為常用之物業估值方法。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權的文件副本。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料。

吾等依賴中國法律顧問北京市君合律師事務所就位於中國之該物業之業權作出的意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載涉及該物業法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在相當程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就位於中國之該物業業權所提供之資料。吾等亦已接納就該物業識別、佔用詳情、法定通告、地役權、土地年期、面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等認為編製估值時所用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

實地測量

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業地盤面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之文件及圖則所示之面積均屬正確。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

實地視察

吾等已視察該物業之外部，在可行情況下亦已視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無發現任何影響該物業的不利地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況及公用設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設該等情況令人滿意且於開發期間不會產生任何非經常開支或延誤。吾等已進一步假設當地並無可影響任何未來開發的嚴重污染或毒害。

估值假設

吾等之估值乃假設擁有人可於公開市場出售該物業，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排等利益影響該物業的價值。

吾等在估值時並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

由於該物業按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用該物業。

貨幣

除另有說明外，本報告所載之所有金額均以人民幣(「**人民幣**」)計值。

吾等謹此證明，吾等於該物業或所報告的價值中概無目前或預期的權益。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

國銳地產有限公司
董事局 台照

為及代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司
估價及諮詢服務部
亞洲區副常務董事
張翹楚
房地產(榮譽)理學士
工商管理碩士
皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會會員
註冊專業產業測量師
商場管理學會專業會員
香港證券及投資學會會員
中國房地產估價師學會會員
中國註冊房地產估價師
謹啟

二零一八年七月二十日

附註： 張翹楚先生持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產評估方面擁有逾20年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有評估經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、商場管理學會專業會員、香港證券及投資學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師。彼名列「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考的物業評估師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業評估師。

估值證書

貴集團將於中國收購作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下市值
中國北京大興區榮華南路1號，國銳•金嶺國銳廣場B座部分(該「**物業**」)	國銳•金嶺(該「**開發項目**」)為一個綜合住宅／商業發展物業，包括住宅、酒店、服務公寓及辦公室。 國銳廣場B座(該「**建築**」)為一座36層高的辦公大樓，有3層地下室，用於儲存及機房用途。該物業包括整座地下室、整層的第2層至第11層、第1M層的108室以及第12M層的1201、1202及1203室。 據　貴集團所告知，該物業總建築面積約為21,856.46平方米。該物業的面積之明細列示如下： **用途** / **總約建築面積(平方米)** 辦公室 18,429.49 儲存 3,426.97 **總計：** **21,856.46** 據　貴集團所告知，該物業已於二零一八年三月完成。 該物業之土地使用權於二零四九年六月二十一日屆滿，獲准作商業用途(請參閱下文附註3)。	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

1. 該物業由張翹楚(*香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業產業測量師、商場管理學會專業會員、香港證券及投資學會會員、中國房地產估價師學會會員及中國註冊房地產估價師*)於二零一八年一月十九日視察。

2. 該物業之估值由張杰雄(*香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師、中國房地產估價師學會會員及中國註冊房地產估價師*)及張翹楚(*香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業產業測量師、商場管理學會專業會員、香港證券及投資學會會員、中國房地產估價師學會會員及中國註冊房地產估價師*)編製。

3. 根據北京市人民政府於二零零九年七月二十八日發出的Kai You Guo Yong(二零零九)第43號國有土地使用權證，北京國銳房地產開發有限公司(「**北京國銳**」)已授出一幅土地面積約為118,974.903平方米的土地之土地使用權，同時並列三期條款於二零四九年六月二十一日到期作商業使用、二零五九年六月二十一日作綜合使用及二零七九年六月二十一日作住宅使用。

   據 貴集團告知，該物業僅包括上述國有土地使用權證所述的地塊部分。

4. 根據北京市規劃委員會經濟技術開發區管理局於二零一零年六月十七日發出的《建設用地規劃許可證》編號110301201000052/2010號規(開)地字第0025號，一幅土地面積約為118,974.903平方米的土地已獲批綜合商業及服務、住宅及公共設施發展，地上可建總建築面積約為402,800.00平方米。

   據 貴集團告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊部分。

5. 根據北京市計劃委員會經濟技術開發區管理局於二零一七年十二月三日發出的建設第110301201300201/2013年規(開)建字第0133號工程規劃許可證，已批准國銳廣場B座之該開發項目擬建總樓面面積約77,207.49平方米。

6. 根據北京經濟技術開發區二零一四年四月十七日發佈的《施工項目施工許可證》(二零一四)施(經)建字0023號，該開發項目之國銳廣場B座的建築工程已獲准展開，總建築面積約為77,207.49平方米。

7. 根據北京經濟技術開發區建設發展局於二零一八年三月十五日發佈的建設工程施工竣工證書0175經竣二零一八(建)0025號，該開發項目之國銳廣場B座建築工程已完成，總建築面積約77,207.49平方米獲認可。

8. 據 貴集團告知，該物業尚未獲授有建築物擁有權的適當產權證。在吾等估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。在估值日期，該物業的參考價值假設在已獲得建築物所有權的適當產權證並可自由轉讓下，則其價值約為人民幣1,243,000,000元。

9. 該物業之位置及市場資料概要如下：

位置 : 該物業位於北京東南部亦莊新城的榮京西街的南部及榮華南路的西部。

交通 : 該物業距離地鐵亦莊線榮京東街站10分鐘內的步行路程。該物業距離位於榮京東街及榮華南路的公交車站1公里內。該物業距北京南站約30分鐘車程，距北京首都國際機場約2小時車程。

周邊地方的性質 : 標的區域位於北京經濟技術開發區內新建的城市開發區，定位為高新區。該物業附近以各種新建住宅、商業及高科技研發為主。

10. 根據我們的估值，於估值日期，物業的指示性市場租金評估為每月人民幣4,500,000元，不包括管理費用及支銷。

11. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業合法性提供的法律意見，其中載有以下內容：

a) 倘北京國銳按照有關法律、法規及規範性文件的規定提交有關文件並辦理相關登記機轉讓手續，北京國銳取得該物業的房地產業權證並無可預見的重大法律障礙；

b) 倘北京萬港通科技發展有限公司(「**萬港通科技**」)一直遵守有關法律、法規及規範性文件的規定，北京國銳取得該物業的房地產業權證並無可預見的重大法律障礙；北京國銳將根據房地產權證持有的物業轉讓給萬港通科技並無可預見的重大法律障礙；及

c) 該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司北京豐台支行，期限為2015年4月8日至2022年12月31日。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司各名董事及主要行政人員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、相關股份及債權證中，擁有以下(i)依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該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)依據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)依據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

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)*
孫仲民先生	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%
魏純暹先生	受控法團之權益	2,251,528,136 (L) *(附註1、2及3)*	1,342,317,340 (L) *(附註1)*	3,593,845	197.26%
劉淑華女士	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兑換股份0.80港元之初步兑換價分別向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股兑換股份)及106,205,328港元(即相等於132,756,660股兑換股份)之可換股債券之方式支付。

2. 誠如本公司日期為二零一八年五月二十四日之公佈及本公司日期為二零一八年六月二十九日有關公開發售的招股章程所披露，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93,826,063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。由於Wintime Company Limited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(假設並無可換股債券獲兑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2,251,528,136股股份(929,661,314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70.77%)。

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兑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售7.51%)。

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，本公司董事及主要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。

3. 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，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接於經擴大集團其他任何成員公司已發行擁有投票權的股份中擁有5%或以上權益，或根據證券及期貨條例第366條記錄於須存置之股東名冊之人士(不包括本公司董事或主要行政人員)如下：

名稱	權益性質	持有或擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 *(附註3)*
Winluck Global Limited *(附註1)*	控股法團權益	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	817,106,599 (L)	44.85%
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)*	控股法團權益	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)*	控股法團權益	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%
建行金融控股有限公司 *(附註2)*	控股法團權益	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%
建行國際集團控股有限公司 *(附註2)*	控股法團權益	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%
中國建設銀行股份有限公司 *(附註2)*	控股法團權益	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%

名稱	權益性質	持有或擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 *(附註3)*
中央匯金投資有限責任公司 *(附註2)*	控股法團權益	150,000,000 (L) 450,000,000 (S)	8.23% 24.70%

(L) 指好倉
(S) 指淡倉

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 Investment Limited擁有100%的權益，而後者由建銀國際(控股)有限公司直接持有150,000,000股股份。

   建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司之全資附屬公司，建行金融控股有限公司由建行國際集團控股有限公司擁有100%的權益。

   建行國際集團控股有限公司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擁有57.11%。因此，根據證券及期貨條例，CCBI Investments Limited、建銀國際(控股)有限公司、建行金融控股有限公司、建行國際集團控股有限公司、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被視為於Chance Talent Management Limited持有的股份中擁有權益。

3. 於最後實際可行日期，持股概約百分比乃基於1,821,865,324股已發行股份計算。

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

除上文所述外，於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知悉，概無董事於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及╱或淡倉的任何公司中擔任董事或僱員或直接或間接於經擴大集團其他任何成員公司已發行擁有投票權的股份中擁有5%或以上權益，或根據證券及期貨條例第366條記錄於須存置之股東名冊。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團之業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務(本集團一間或多間成員公司之董事或彼等各自之緊密聯繫人的業務除外)中擁有任何權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立服務合約(不包括一年內屆滿或本公司或經擴大集團之任何成員可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之合約)。

6. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於持續有效且對經擴大集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 於資產之權益

於最後實際可行日期，除所披露者外，概無董事直接或間接於經擴大集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來已購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃的資產中擁有任何權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團之成員公司並無牽涉任何重大訴訟或索償，及據董事所知，經擴大集團各成員公司並無牽涉任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

以下為提供載於本通函之意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
紅日融資有限公司	一間可從事(香港法例第571章)證券及期貨條例所規定的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立物業估值師

上述專家之各函件、建議、報告、估值證書及／或意見(視情況而定)於截至本通函日期發出以供載入本文。

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無擁有經擴大集團任何成員公司之任何實益股權，或可以認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法強制執行)，且(ii)概無自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上文各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入彼等之函件、建議報告、估值證書及／或意見(視情況而定)並於通函中引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 重大合約

本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立之重大或可屬重大合約(於本集團日常業務中訂立之合約除外)如下：

a. 本公司(作為借款人)與Wintime Company Limited(作為貸款人)於二零一六年七月二十八日訂立貸款協議(由於二零一六年八月二十四日訂立補充協議修訂及補充)，內容有關Wintime Company Limited授予本公司本金額最多為250,000,000港元的循環額度貸款；

b. 本公司、賣方、魏先生、孫先生於二零一七年六月九日訂立的諒解備忘錄，內容有關本公司可能自賣方收購Wholly Express Limited之全部股權；

c. 本公司(作為買方)、賣方(作為賣方)、魏先生及孫先生(統稱擔保人)訂立日期為二零一七年七月七日之買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及本公司已有條件同意購買Wholly Express Limited全部已發行股本，代價為673,364,000港元；

d. 本公司(作為擔保人)、Talented Chief Limited(作為買方)與Standard Life Assurance Limited(作為賣方)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，及Standard Life Assurance Limited有條件同意出售所有在英國土地註冊處註冊之租賃物業，如Juxon House、100 St Pauls Churchyard、London EC4M 8BU，其業權號碼為NGL799862，年期為234年三個月零七天，自二零零一年三月十六日開始至二二三五年六月二十三日止，有關購買價為134,500,000英鎊(相當於約1,345,000,000港元)；

e. 本公司與若干獨立第三方訂立日期為二零一八年一月二十六日之認購協議，內容有關該等獨立第三方根據一般授權按每股認購股份1.00港元之認購價認購本公司配發及發行的合共179,484,147股新股份；

f. 本公司與港銳(作為包銷商)於二零一八年一月二十四日訂立的包銷協議，內容有關公開發售，據此，港銳已有條件同意悉數包銷全部發售股份，而不收取包銷佣金；及

g. 協議。

11. 一般資料

(a) 本公司秘書為雷美嘉女士，其為香港會計師公會會員。

(b) 本公司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。

(c) 本公司之股份過戶登記處香港處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(d) 本通函及隨附之代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以各自的英文版本為準。

12. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)的週一至週五(除週六、週日及香港公眾假日)正常營業時間即上午十時正至下午四時正止，在本公司香港之主要營業地點(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) 該協議；

(b) 獨立董事委員會函件，其文件載於本通函第34頁至35頁；

(c) 獨立財務顧問之意見函件，其全文載於本通函第36頁至71頁；

(d) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度之年報；

(e) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；

(f) 安永會計師事務所對經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三B節；

(g) 高力國際物業顧問(香港)有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；

(h) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述之書面同意；

(i) 本附錄「10.重大合約」一段所述之重大合約；

(j) 本通函；及

(k) 本公司組織章程細則。

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)

敬啟者：

股東特別大會通告

茲通告國銳地產有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一八年八月七日(星期二)下午三時正假座香港中環皇后大道中29號華人行1103-06室舉行股東特別大會(「**大會**」)，藉以(作為特別事項)考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修改)：

普通決議案

「**動議**：

(a) 待載於本集團與Winluck Global Limited(「**賣方A**」)及Silky Apex Limited(「**賣方B**」，連同賣方A統稱為「**賣方**」)日期為二零一八年五月三十日之有條件出售及購買協議(「**該協議**」，其中一份副本已提交予會議並由會議主席(「**主席**」)簽字以供識別)之條款及條件達成後，內容有關本公司自賣方建議收購(「**收購**」)Wise Expert Investment Limited全部已發行股份，代價為1,541,320,000港元，其將以代價股份(如下定義)及可換股債券(如下定義)發行及配發達成。收購事項、協議及其項下擬進行之交易將據此獲得批准、確認及簽署；

(b) 由本公司根據該協議條款發行零息永久可換股債券合共本金額為1,180,059,200(「**可換股債券**」)並據此批准；

(c) 於行使可換股債券(「**兑換股份**」)所附換股權後，向可換股債券持有者配發及發行本公司新普通股並予以批准；並授予本公司董事一項特別授權以相應配發及發行兑換股份；

(d) 根據協議按每股代價股份0.80港元的發行價向賣方及／或彼等各自之代名人配發及發行本公司合共451,576,000股普通股(「**代價股份**」)並予以批准；並授予本公司董事一項特別授權以相應配發及發行代價股份；及

(e) 倘需加蓋本公司通用印鑒，授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事在其／彼等全權決定認為就落實收購事項、該協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於向賣方及／或彼等各自之代名人發行可換股債券、向賣方及／或彼等各自之代名人配發及發行換股股份及代價股份)或與之有關的事宜屬必須、適宜、合宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切行動及事宜、簽訂及執行所有有關文件、工具或協議(倘需要，於其上加蓋公司印鑒)。

此致

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一八年七月二十日

註冊辦事處：
香港中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

附註：

(1) 於大會上提呈表決之決議案將以投票方式進行表決，惟倘主席根據香港聯合交易所證券有限公司(「**聯交所**」)上市規則(「**上市規則**」)秉誠決定允許有關純屬程序或行政事項的決議案以舉手方式進行表決則除外。表決結果將根據上市規則刊載於聯交所網站及本公司網站。

(2) 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票之股東均有權委任一名或以上之代表代其出席並於會上投票，惟須遵守本公司之組織章程細則。受委代表毋須為本公司股東。

(3) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，須儘快且無論如何不遲於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時(不包括屬公眾假日之日子的任何一段時間)送達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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格被視為撤回論。

(4) 倘為本公司股份之聯名持有人，該等人士之任何一人可親身或由受委代表於大會上就該股份投票，猶如彼為該股份之唯一持有人；惟倘有超過一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則僅會接納於本公司股東名冊排名首位之人士就該等股份所作出之投票。

(5) 為釐定有權出席上述大會並於會上表決之資格，本公司將於二零一八年八月二日(星期四)至二零一八年八月七日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一八年八月一日(星期三)下午四時三十分送交本公司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，以辦理股份登記手續。

(6) 倘於大會當日上午九時正至下午三時正之間任何時間懸掛8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，大會將自動延期或押後。本公司將於本公司網站(www.grproperties.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告以知會股東重新安排大會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告生效期間，大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東根據自身情況自行決定是否出席大會。

(7) 本通告內對時間及日期之所有提述均指香港時間及日期。

於本通告刊發日期，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渙樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生。