

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GR PROPERTIES LIMITED

國 銳 地 產 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

須予披露之交易 收購美國地塊

於二零一八年九月十四日(交易時段後)，GR USA(本公司之間接全資附屬公司)就收購目標公司(其擁有位於美國之地塊)全部合夥權益與賣方訂立該協議。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

緒言

董事局欣然宣佈，於二零一八年九月十四日(交易時段後)，GR USA(本公司之間接全資附屬公司)就收購目標公司(其擁有位於美國之地塊)全部合夥權益與賣方訂立該協議。該協議之主要條款概要載列如下。

該協議

日期：二零一八年九月十四日(香港時間)

訂約方：

- (1) 買方：GR USA(本公司之間接全資附屬公司)
- (2) 賣方：(i) Washington Culver, LP及(ii) Washington Motor GP LLC，分別為目標公司之有限合夥人及普通合夥人
- (3) 目標公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項：

目標公司為地塊之業主，而本集團將通過收購事項收購地塊。於完成後及待取得相關政府批文後，本集團擬將地塊發展為：(i)一百零八(108)個多家庭住宅公寓單位，包括十一(11)個租金設限之可負擔住屋單位(總樓面面積132,589平方呎)；(ii)總樓面面積3,600平方呎之零售空間；及(iii)兩層地下停車場，共提供184個停車位(「項目」)。

目標公司於二零一七年十二月三十一日之未經審核淨虧絀為14,525美元，而賣方已於該協議下保證，目標公司於該協議日期並無及於完成日期不會有任何債項(物業稅、保費及其他於日常業務過程中產生之短期責任除外)。除上述須於完成前償還之目標公司債項外，目標公司於二零一七年十二月三十一日之未經審核淨資產總值為12,992,864美元。

目標公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核稅前及稅後純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	美元	美元
稅前純利	181,253	110,122
稅後純利／(虧損淨額)	16,565	(31,190)

代價：

收購目標公司全部合夥權益之代價為24,843,860美元，其中500,000美元應於託管代理接獲經賣方及買方簽立之該協議(「託管開始」)當日後5個營業日內支付予託管代理。

另外1,000,000美元應於GR USA於盡職審查期結束時向賣方發出書面通知(「**批准通知**」)表示有意進一步實行收購事項後五個營業日內支付。GR USA有權選擇不於託管開始後滿45天當日或之前進行收購事項；倘GR USA未有於該日或之前發出批准通知，則收購事項將告終止，而GR USA將收取已付訂金之退款，當中已扣除適用託管取消費及作為不可退還按金之100美元。

GR USA應於完成時支付代價餘額予託管代理，以於下文所述先決條件達成及賣方根據該協議交付相關所需文件後發放。

代價乃經本集團與賣方公平磋商後釐定，當中已計及(i)一名由本集團委託之獨立估值師以直接比較法對地塊作出之初步估值25,000,000美元；及(ii)項目之發展潛力。

先決條件： 完成須待以下條件達成(或獲豁免(視情況而定))後，方可作實：

- (i) 託管代理已無條件及不可撤回地承諾批出美國土地產權協會(American Land Title Association)業主業權保險保單延伸保障(extended coverage owner's policy of title insurance)；
- (ii) 緊隨完成後，目標公司擁有其資產(包括地塊)，當中不帶有任何租賃、租戶及佔用情況；
- (iii) 項目已取得政府批文，且有關批文未經任何修訂且具有十足效力及作用(「**享有權條件**」)；
- (iv) 並無政府機關制訂或頒佈任何生效中並使收購事項屬不合法或以其他方式限制或禁止完成或使收購事項於完成後遭撤銷之政府命令；

- (v) 並無針對GR USA、賣方或目標公司提出而將妨礙完成之法律訴訟；
- (vi) 已終止由目標公司訂立或約束目標公司或以其他方式影響或涉及目標公司資產或股權之所有合約；
- (vii) GR USA及賣方按照該協議之規定及時向託管代理交付多份有關收購事項之文件；
- (viii) 賣方、目標公司及GR USA各自已作出之陳述及保證在所有重大方面仍屬真實及正確；
- (ix) GR USA及賣方已分別妥為履行及遵守該協議下所有協定、契諾及條件以及任何相關文件；及
- (x) 賣方已向GR USA交付目標公司於完成日期之經核證資產負債表。

倘享有權條件未有於二零一八年十二月二十七日或之前達成，則GR USA有權終止該協議。於本公佈日期，上述可交付條件概未達成。

完成：

待上述先決條件達成後，完成將於(i)二零一九年一月十六日；及(ii)享有權條件達成後20天(以較遲者為準)落實。倘享有權條件未有於二零一八年十二月二十七日或之前達成，則GR USA有權終止該協議及收取已付訂金之退款。倘賣方未能於二零一九年一月十六日或之前促使達成享有權條件，則訂約各方有權在該協議之條款及條件規限下終止該協議，惟GR USA可將達成享有權條件之限期延遲至二零一九年四月十六日。

有關本集團及賣方之資料

本集團主要於中國、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。GR USA為本集團美國業務之控股公司。

Washington Culver, LP為於美國內華達州註冊之有限責任合夥公司，主要業務為透過擁有有限合夥權益進行房地產投資。

Washington Motor GP LLC為於美國內華達州註冊成立之有限公司，其唯一業務為持有目標公司之普通合夥人權益。

訂立該協議之理由及裨益

誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報所披露，根據本集團之未來發展策略，本集團擬進軍美國及歐洲等國際市場。董事認為，由於從地塊步行可達洛杉磯匯聚多間電影及其他製作公司之卡爾弗城中心區，附近交通網絡發達，故作為擴展本集團美國物業發展業務之投資機會，收購事項乃具吸引力之良機。項目預計將成為本集團進一步進軍美國西部地區，提升本集團整體業務地理多元性之里程碑。

經計及上述理由及裨益，董事認為該協議之條款屬公平合理，且收購事項符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

釋義

於本公佈中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	GR USA根據該協議收購目標公司
「該協議」	指	GR USA與賣方就收購事項於二零一八年九月十四日訂立之合夥權益購買協議，當中包括就對目標公司及地塊進行盡職調查訂立之盡職審查協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事局」	指	董事局
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事，包括本公司之獨立非執行董事
「託管代理」	指	First American Title Company，一名獨立於本公司及其關連人士之第三方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GR USA」	指	GR Properties USA Inc.，一間於美國註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「地塊」	指 目標公司所擁有之房地產，位於 10375 West Washington Boulevard, Los Angeles, California 90232, the United States of America，連同有關房地產附帶之所有業權
「賣方」	指 Washington Culver, LP及Washington Motor GP LLC，分別為目標公司之有限合夥人及普通合夥人
「股東」	指 股份之持有人
「股份」	指 本公司之普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 Washington Motor LP，一間內華達州有限責任合夥公司，擁有地塊
「美國」	指 美利堅合眾國
「美元」	指 美元，美國之法定貨幣

承董事局命
國銳地產有限公司
 主席
魏純暹

香港，二零一八年九月十四日

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