

---

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，概不對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、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

---



**GR PROPERTIES LIMITED**

國銳地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

有關出售目標公司全部已發行股份之  
主要交易

---

董事局函件載於本通函第4至11頁。

出售事項根據上市規則第14.44條已獲股東書面批准，代替本公司之股東大會。本通函寄發予股東僅作參考之用。

二零二一年二月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事局函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二一年一月八日之買賣協議
「銀行貸款」	指	目標公司結欠銀行(獨立第三方)約11,700,000英鎊之貸款
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	星期六、星期日或英格蘭及英屬處女群島公眾假期除外的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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)
「本公司貸款」	指	目標公司結欠本公司約18,960,000英鎊之貸款
「完成」	指	根據該協議條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成落實當日，即該協議日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售銷售股份

---

## 釋 義

---

「估計資產淨值」	指	目標公司於完成時之估計資產淨值，即300,000英鎊
「最終資產淨值」	指	由訂約方或獨立會計師(視情況而定)於資產淨值報表中釐定之目標公司於完成時之最終資產淨值
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國之法定貨幣
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司及其附屬公司之關連人士之人士或公司，且連同其／彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二一年二月二十二日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「資產淨值報表」	指	由賣方於完成後將予編製之目標公司之資產淨值報表
「訂約方」	指	賣方及買方
「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

---

## 釋 義

---

「買方」	指	Bow Street Operations Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東集團」	指	Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「目標公司」	指	GR Properties UK Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標物業」	指	目標公司持有之物業，名稱為Boundary House，位於7-17 Jewry Street, London
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「賣方」	指	GR UK Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比



# 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

黃菲女士

李兵女士

註冊辦事處：

香港中環

畢打街20號會德豐大廈

16樓1603室

獨立非執行董事：

董煥樟先生

杜紫雲女士

梁浩鳴先生

敬啟者：

## 有關出售目標公司全部已發行股份之 主要交易

### 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年一月八日及二零二一年一月二十六日之公佈，內容有關出售事項。

於二零二一年一月八日(倫敦時間及於香港交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售，且買方已同意購買銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股份)。

---

## 董事局函件

---

本通函旨在向閣下提供出售事項及其項下擬進行之交易之進一步詳情，以及目標物業之物業估值報告。

### 該協議

日期：二零二一年一月八日(倫敦時間及於香港交易時段後)

訂約方：(1) 賣方(本公司之直接全資附屬公司)；及

(2) 買方。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於該協議日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 出售事項所涉及之資產

根據該協議，賣方已同意出售，且買方已同意收購銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股份)。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再綜合入賬至本集團財務報表。

### 代價

根據該協議，出售事項之總代價約為30,960,000英鎊，包括：

- (a) 約11,700,000英鎊，將用於於完成日期償還銀行貸款；
- (b) 約18,960,000英鎊，將用於於完成日期償還本公司貸款；
- (c) 1.00英鎊，將由買方於完成日期支付予賣方；及

---

## 董事局函件

---

- (d) 300,000英鎊減去英國政府下屬英國稅務海關總署(「英國稅務海關總署」)就目標公司因銀行貸款產生的預扣稅責任將予釐定的金額，將由買方於英國稅務海關總署於完成日期後釐定該金額後支付予賣方。

賣方須於完成後第30個營業日屆滿當日或之前編製完成賬目草擬本及資產淨值報表草擬本，並將有關草擬本交付予買方。賬目草擬本將於其首次交付予買方之日後第20個營業日屆滿當日被視為經買方同意，除非買方於有關期間向賣方發出異議通知(「異議通知」)。

訂約方應真誠嘗試解決異議通知(如有)所述之所有事宜，並於賣方接獲異議通知當日後第20個營業日屆滿當日或之前協定完成賬目及資產淨值報表之最終格式。倘無法達成協定，則可委任一名獨立會計師釐定最終資產淨值。

最終資產淨值與估計資產淨值之差額將由賣方(倘最終資產淨值小於估計資產淨值)或買方(倘最終資產淨值大於估計資產淨值)於釐定最終資產淨值後第五個營業日支付。

上述代價乃訂約方按照正常商業條款，經參考(i)目標公司於二零二一年一月八日之資產淨值300,000英鎊；(ii)本集團委聘之獨立專業估值師所評估目標物業於二零一九年十二月三十一日之估值約32,500,000英鎊；及(iii)訂約方經公平磋商協定的目標物業於二零二一年一月八日的估值31,300,000英鎊後，通過公平磋商釐定。

目標物業於二零一九年十二月三十一日的估值乃由本集團委聘之獨立專業估值師於編製目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目之一般過程中評估。

就本通函之目的，本集團已委聘獨立專業估值師對目標物業進行於二零二零年十二月三十一日之更近期的估值。有關該物業估值的詳情以及獨立專業估值師編製的估值證書全文，請參閱本通函附錄二。

## 董事局函件

目標物業於二零二一年一月八日之估值31,300,000英鎊乃訂約方經公平磋商並經計及目標物業於二零一九年十二月三十一日之估值、COVID-19對英國經濟之影響以及倫敦與目標物業類似之物業於二零二零年之市價降低後協定。

下表載列目標物業於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月八日之估價之對賬：

	英鎊
物業於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之賬面淨值	32,500,000
公平值虧損	<u>(1,500,000)</u>
於二零二零年十二月三十一日之公平值	31,000,000
公平值收益	<u>300,000</u>
於二零二一年一月八日之出售價值	<u><u>31,300,000</u></u>

鑒於上述因素，董事認為，出售事項的代價屬公平合理，現時正是本集團出售目標公司及變現其投資收益的恰當時機。

基於上文，董事認為，代價屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體最佳利益。

### 完成

根據該協議，完成將於緊隨簽立該協議後或訂約方可能協定之其他時間及地點作實。完成於二零二一年一月八日(倫敦時間)已告落實。

於完成後，目標公司不再為本公司之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再綜合入賬至本集團財務報表。

### 目標公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，其於英國主要從事物業發展及投資。

## 董事局函件

於最後實際可行日期，除持有目標物業外，目標公司並無業務營運。目標物業為位於7-17 Jewry Street, London的Boundary House，其為一座辦公大樓，室內實用建築面積約為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。

### 目標公司之財務資料

下表載列目標公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度經審核財務資料(根據國際財務報告準則編製)之概要。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	英鎊	英鎊
收入	1,062,865	1,231,832
除稅前(虧損)/溢利	(17,977)	5,127,350
除稅後(虧損)/溢利	<u>(17,977)</u>	<u>5,127,350</u>

於二零二零年十一月三十日，目標公司之未經審核負債淨額為616,461英鎊。

於二零二一年一月八日，目標公司的未經審核資產淨值為300,000英鎊。淨負債變為淨資產主要由於本公司對目標公司債務豁免約2.7百萬英鎊(其由目標物業公平值虧損抵銷約1.2百萬英鎊)、於二零二零年十二月一日至二零二一年一月八日期間產生的股東貸款及銀行貸款利息約173,000英鎊及維修成本負債150,000英鎊。

### 賣方及買方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及主要從事投資控股。

買方為一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的有限公司及主要從事酒店業務。買方由Christian Ploberger先生及Rudolph Ploberger先生(均主要投資酒店業務)最終實益擁有。

## 出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

本公司預期，本集團將就出售事項變現估計虧損約476,000英鎊，為(i)出售事項的估計所得款項淨額(已扣除專業費用及其他有關開支)約30,484,000英鎊；及(ii)目標公司於二零二一年一月八日的資產淨值(不包括銀行貸款及本公司貸款)約30,960,000英鎊之間的差額。

出售事項完成後，預期本公司資產及負債將分別減少約31,131,000英鎊及31,607,000英鎊。

上述財務影響僅作說明用途，而最終將於本集團綜合財務報表中落實的實際收益或虧損取決於(其中包括)目標公司於完成日期的資產淨值及本公司核數師於本集團綜合財務報表落實時進行的審閱。

本公司擬將出售事項的所得款項總額約30,960,000英鎊按以下方式動用：

- (a) 約11,700,000英鎊用於償還銀行貸款；
- (b) 約18,960,000英鎊用於償還本公司貸款；及
- (c) 餘額約300,000英鎊用於償付本集團就出售事項產生的開支。

## 訂立該協議的理由及裨益

本集團主要於英國、美國及中國從事物業發展及投資、於中國提供物業管理服務及於中國經營及管理休閒及時尚生活體驗中心。

誠如本公司於二零二零年四月二十八日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團於二零一九年十二月三十一日的現金及現金等價物約為246,880,000港元，而本集團的銀行及其他借款合計約為2,340,000,000港元。經考慮出售

---

## 董事局函件

---

事項將為本集團提供即時現金流入，董事認為，出售事項對本公司而言屬良機，使本集團可償還銀行貸款及本公司貸款，並將其財務資源重新調配於可提升股東價值的任何合適投資機遇。

此外，如上文「該協議—代價」一節所披露，鑒於COVID-19對英國經濟的影響及二零二零年在倫敦與目標物業類似的物業的市場價格下跌，董事認為出售事項的代價(乃經參考目標物業於二零一九年十二月三十一日的評估價值釐定)屬公平合理，現時正是本集團出售目標公司及變現其投資收益的恰當時機。

鑒於上文所述，董事認為，該協議的條款乃經訂約方按一般商業條款公平磋商後釐定，屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則之涵義

由於就上市規則第14.07條就出售事項計算之所有適用百分比率之最高值超過25%但低於75%，根據上市規則，訂立該協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

### 股東書面批准

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已從股東集團就出售事項取得股東書面批准。於最後實際可行日期，Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司(一組有密切聯繫的股東)分別於1,434,421,537股股份及811,738,927股股份中擁有實益權益。股東集團持有合共2,246,160,464股股份，佔本公司已發行股份總數約70.21%。因此，根據上市規則第14.44條，本公司已從股東集團取得股東書面批准，代替舉行本公司股東大會以批准該協議之條款及其項下擬進行之交易。

---

## 董事局函件

---

### 推薦建議

董事認為，該協議之條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。倘本公司召開股東大會以批准出售事項，董事局將建議股東於有關股東大會上，投票贊成決議案以批准出售事項。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命  
國銳地產有限公司  
主席  
魏純暹  
謹啟

二零二一年二月二十六日

## 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一九年十二月三十一日止三個年度；及(ii)截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料分別披露於下列文件，其均已刊發於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.grproperties.com.hk](http://www.grproperties.com.hk)。

- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報
- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報
- 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告

## 營運資金

經考慮本集團可獲得之財務資源，包括出售事項所得款項、內部產生資金及現時可動用的信貸融資，董事經作出審慎周詳的查詢後認為，本集團在並無不可預見情況下將具備充足營運資金滿足其自本通函日期起計未來至少12個月之現時需求。

## 債務

### 借款

於二零二一年一月七日營業時間結束時，本集團(定義見通函)擁有(1)無抵押及無擔保股東貸款本金總額約為84,300,000港元，按固定年利率2%計息；(2)合營公司合夥人無擔保貸款本金總額約為566,124,000港元，按固定年利率8.9%計息，由本集團附屬公司的股份及本集團的若干投資物業抵押；(3)關聯方無抵押及無擔保貸款本金總額約為691,725,000港元，無息及於要求時償還或按固定年利率7.2%計息；(4)有抵押及無擔保銀行貸款本金總額約為981,109,000港元，按利率介乎2.35%至4.20%計息，由本集團若干投

資物業及關聯方的辦公大樓抵押；(5)融資機構有擔保貸款本金總額約為257,842,000港元，按固定年利率3.65%計息，由本集團於一項投資物業的質押作抵押；(6)租賃負債賬面值約為23,847,000港元；及(7)無抵押及無擔保永久可換股債券負債數額為約51,221,000港元。

### 或然負債

於二零二一年一月或前後，若干原告對本公司於美利堅合眾國（「美國」）的附屬公司及一名第三方建築商提起法律訴訟，指控該等附屬公司及建築商就有關本集團聖莫尼卡項目的建設造成損害及滋擾。相關懲罰性賠償金合共為550,000美元。首次聆訊於二零二零年七月二十九日舉行，下一次聆訊將於二零二一年七月舉行。

在管理層對上述案件進行內部嚴格評估並尋求美國獨立法律顧問的意見後，根據現有法律文件，本公司董事認為，本集團具有合理的抗辯理據。因此，預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

除上文所述者或本通函另有披露者，以及除在日常業務過程中集團間負債及正常貿易及其他應付款項外，於二零二一年一月七日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將發行的借貸資本、銀行透支、貸款、已發行且未償還的債務證券、任何已授權或以其他方式增設但未發行的有期貸款或其他借貸、屬借貸性質的債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔（不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他未償還的重大或然負債。

### 重大不利變動

根據本公司日期為二零二零年八月二十五日的盈利警告公佈以及本公司於二零二零年九月二十三日刊發的中期報告，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得約6,700,000港元的股東應佔虧損，而二零一九年同期錄得股東應佔虧損約2,970,000港元。虧損增加乃主要由於附屬公司（於二零一九年下半年獲收購）之合營公司合夥人貢

獻的準貸款產生的額外利息開支致使期內財務成本增加。截至二零二零年六月三十日止六個月，期內財務成本增加的影響被將位於中國的部分持作出售物業轉為投資物業後已確認之重新計量收益部份抵銷。

除上文所披露者外，董事確認，自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起及直至最後實際可行日期止，本集團的財務或貿易狀況或前景概無任何重大不利變動。

### 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於英國、美利堅合眾國及中國從事物業發展及投資、於中國提供物業管理服務及於中國經營及管理休閒及時尚生活體驗中心。

本集團將繼續主要從事物業發展及投資，以及相關資產管理服務。然而，本集團將按照本集團之未來發展策略，於考慮向美國及歐洲等國際市場作出投資時更加審慎，此舉應帶來多樣化，從而為股東提供合理回報。本集團不單把握投資機遇，進軍洛杉磯及倫敦物業市場並建立橋頭堡，藉房地產長遠資本增值及未來重建潛力賺取收入，亦將專注於執行現有項目，包括但不限於提升營運表現及促進項目發展。此外，本集團將不排除任何獲得足夠回報後出售項目的可能性。董事相信，於進行上述各項潛在收購及執行現有項目後，憑藉該等物業產生之穩定租金收入，本集團之收入基礎將可擴大。除本集團在中國、美國及英國的物業發展及投資的核心業務及於北京提供物業管理服務外，本集團將繼續增強聚焦於策略上配合其多元化發展舉措之合適投資機會，務求帶來穩定收入來源。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團已訂約將予出售位於英國之物業於二零二零年十二月三十一日估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

# BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室  
Tel 電話 : (852) 2593 9678 Fax 傳真 : (852) 2802 0863  
Email 電郵 : enquiry@bmintelligence.com Website 網址 : www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

## 緒言

吾等謹遵照國銳地產有限公司(「貴公司」)向吾等發出之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)已訂約將予出售位於英國之物業作出估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必需的該等其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二零年十二月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

## 估值基準

吾等對該物業之估值乃基於市值作出，市值由香港測量師學會界定為「資產或負債在適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成公平交易之估計金額」。

## 估值方法

在眾多估值方法中，投資法為一種常見且適合對受現有租約所規限之物業進行估值的估值方法。

對該物業進行估值時，吾等已採用投資法，計入根據現有租約所持物業之組成單位之目前租金收入及倘已經或將會出租予租戶之潛在復歸收入。投資法乃按採用適當資本化率將組成單位之目前租金收入及潛在復歸收入資本化計算。此外，復歸租金潛力乃經參考市場可比較租金後予以採納。

## 業權調查

吾等已致使向英國土地註冊處進行土地查冊及已獲 貴集團告知，概無提交其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權或確定有否任何並未載於交予吾等的副本中之修訂。所有文件僅用作參考。

## 估值假設

吾等進行估值時已假設該物業在市場出售時並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何其他類似安排而會影響該物業之價值的利益。

此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何形式之強迫出售情況。

## 估值考慮因素

由於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，吾等依賴於 貴集團之確認，自上次由Andy Lee先生(測量學理科碩士，MRICS)於二零一六年七月進行視察以來，有關物業之用途或所評估權益之性質或其位置之性質均未出現重大變動。因此，並無對該物業進行重

新視察。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重欠妥之處。然而，吾等並無進行結構測量。吾等因此未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他欠妥之處。吾等並無就任何服務進行任何測試。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批准或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業識別及所有其他相關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳盡之實地量度以核實物業之樓面面積是否正確，惟吾等假設於交付予吾等之文件所示樓面面積為正確無誤。估值證書內之呎吋、計量及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，且吾等亦依賴 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就該物業之任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶屬繁重性質之產權負擔、限制及支出而可能影響其價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)及英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值 — 全球標準而編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(「**COVID-19**」)疫情為「全球大流行」，COVID-19疫情對全球金融市場產生影響。多國已實施出行限制。

各行各業的市場活動均遭受影響。於估值日期，吾等認為，就比較目的而言，吾等可減少對過往市場證據的依賴，以告知估值意見。實際上，當前對COVID-19的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而吾等須依據該等情況作出判斷。

因此，吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會全球版紅皮書估值技術與績效標準（「估值績效標準」）第3條及估值實務指引—應用（「估值實務指引應用」）第10條所載的「重大估值不確定性」呈報。因此，吾等的估值應附帶較一般情況為低的確定性及較高的審慎程度。鑒於COVID-19可能對物業市場造成未知的未來影響，吾等建議閣下經常審閱該物業的估值。

## 備註

除另有說明者外，所列全部金額均以英鎊（英鎊）計值。

本函件隨附吾等之估值概要及估值證書。

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  
列位董事 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司  
高級董事  
陳詠芬

*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS (GP)*

謹啟

二零二一年二月二十六日

附註：

陳詠芬女士乃香港測量師學會會員（產業測量），對於英國之物業估值擁有超過12年經驗。

## 估值概要

貴集團已訂約將予出售位於英國之物業

物業	於二零二零年 十二月三十一日 現況下之市值 英鎊
Boundary House, Nos. 7-17 Jewry Street, London, EC3N 2EX, the United Kingdom	31,000,000
總計：	<u><u>31,000,000</u></u>

## 估值證書

貴集團已訂約將予出售位於英國之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十二月三十一日 現況下之市值 英鎊
Boundary House, Nos. 7-17 Jewry Street, London, EC3N 2EX, the United Kingdom	該物業包括一幢8層高之辦公大樓以及地庫儲物空間(內部面積淨額合共約為45,062平方呎),連同多個位於地庫內之停車位。該大樓於一九五零年代落成。  該物業乃按永久業權權益持有。	該物業具有多個不同租期之租約,最後屆滿日期為二零九九年四月二十八日,於估值日期,總年度租金約為1,138,773.5英鎊。	31,000,000

附註：

1. 該物業座落於倫敦市傳統城區,距離倫敦希思羅機場約20英里。
2. 該物業之登記擁有人為GR Properties UK Limited,登記業權號碼為NGL447079。
3. 該物業受以新加坡銀行有限公司(Bank of Singapore Limited)為受益人之登記押記所規限。

4. 該物業受以下租約所規限：

編號	處所	年期		每年租金
		由	至	
1.	地下南面	二零一九年 九月十三日	二零二三年 十一月二十一日	30,744英鎊
2.	地下西面	二零一六年 六月七日	二零二一年 六月六日	78,750英鎊
3.	部分地下及 部分一樓北面	二零一八年 一月二十二日	二零二一年 六月一日	116,308英鎊
4.	一樓西面	二零一六年 三月四日	二零二一年 三月三日	87,750英鎊
5.	一樓南面	二零一八年 十一月二十二日	二零二三年 十一月二十一日	74,067.5英鎊
6.	二樓北面及 一個停車位	二零一九年 三月二十五日	二零二三年 十一月二十一日	174,120英鎊
7.	三樓南翼	二零一九年 七月十六日	二零二三年 十一月二十一日	100,000英鎊
8.	三樓西翼1	二零一二年 九月二十九日	二零二三年 五月七日	69,330英鎊
9.	四樓	二零一二年 九月二十九日	二零二三年 五月七日	194,520英鎊
10.	五樓、六樓及 部分七樓	二零一八年 五月十一日	二零二一年 六月一日	133,485英鎊
11.	部分七樓	二零一二年 九月二十九日	二零二三年 五月七日	23,737英鎊
12.	通訊塔	二零一一年 十二月二十五日	二零二一年 十二月二十四日	48,962英鎊
13.	一號停車位	二零一一年 四月二十八日	二零九九年 四月二十八日	3,500英鎊
14.	六號停車位	二零一一年 一月二十八日	二零九九年 一月二十八日	3,500英鎊

5. GR Properties UK Limited為 貴公司之全資附屬公司。

## 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，就彼等深知及盡信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，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，各名董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等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條須記入該條文所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 股份權益

董事姓名	身份	持有股份數目	持有相關股份數目	總計	佔已發行股本之概約百分比
孫仲民先生	實益擁有人(附註4)	136,752,350 (L)	109,086,735 (L)	245,839,085	7.68%
	受控法團之權益(附註3)		8,669,925 (L)	8,669,925	0.27%
魏純暹先生	受控法團之權益(附註1及2)	2,246,160,464 (L)	1,342,317,340 (L)	3,588,477,804	112.16%
劉淑華女士	實益擁有人(附註5)		5,020,500 (L)	5,020,500	0.16%

(L) 代表好倉

附註：

1. Wintime Company Limited於本公司在二零一八年八月十七日以每股0.80港元之轉換價發行的本金總額1,003,723,812港元之可換股債券的1,434,421,537股股份以及1,254,654,765股相關股份中擁有權益。Wintime Company Limited為Winluck Global Limited的全資附屬公司。除Wintime Company Limited持有的股份及相關股份外，Winluck Global Limited亦於本公司根據於二零一八年五月

三十日訂立之協議項下的付款時間表將以每股0.80港元之轉換價發行的本金總額70,130,060港元之可換股債券的87,662,575股相關股份中擁有權益。Winluck Global Limited的全部已發行股本由魏純暹先生實益擁有。根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited被視為於Wintime Company Limited持有的股份及相關股份中擁有權益，而魏純暹先生被視為於Wintime Company Limited及Winluck Global Limited持有的股份及相關股份中擁有權益。

2. 該811,738,927股股份由港銳國際投資(香港)有限公司持有。港銳國際投資(香港)有限公司由北京國銳房地產開發有限公司及Future Glow Ventures Inc.分別擁有90%及10%權益。Future Glow Ventures Inc.由獨立第三方全資擁有。北京國銳房地產開發有限公司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純暹先生及孫仲民先生分別直接擁有約91%及9%權益。根據證券及期貨條例，北京國銳房地產開發有限公司、北京國銳控股有限公司及魏純暹先生各自被視為於港銳國際投資(香港)有限公司所持有之股份中擁有權益。
3. Silky Apex Limited於本公司根據於二零一八年五月三十日訂立之協議項下的付款時間表將以每股0.80港元之轉換價發行的本金額6,935,940港元之可換股債券的8,669,925股相關股份中擁有權益。Silky Apex Limited由孫仲民先生擁有100%權益，而根據證券及期貨條例，孫仲民先生被視為於Silky Apex持有的相關股份中擁有權益。
4. 於二零一八年八月十七日，本公司按每股0.80港元的轉換價就本金額87,269,388港元的可換股債券發行109,086,735股相關股份，而孫仲民先生於該等股份中擁有權益。
5. 該等股份指本公司根據本公司的購股權計劃於二零一八年六月二十日授出的購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等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條須記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的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，以下董事或本公司最高行政人員以外的人士，在股份或相關股份中擁有或被視作擁有權益或淡倉，而此等權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或直接或間接於本集團任何其他成員公司已發行擁有投票權的股份中擁有5%或以上權益，或一如根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊所載錄者：

名稱	權益性質	持有股份數目	持有相關 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Wintime Company Limited (附註1)	實益擁有人	1,434,421,537	—	44.83%
	實益擁有人	—	1,254,654,765	39.22%
Winluck Global Limited (附註1)	受控法團之權益	1,434,421,537	—	44.83%
	受控法團之權益	—	1,254,654,765	39.22%
	實益擁有人	—	87,662,575	2.74%
港銳國際投資(香港) 有限公司(附註2)	實益擁有人	811,738,927	—	25.37%
北京國銳房地產開發 有限公司(附註2)	受控法團持有之 實益權益	811,738,927	—	25.37%
北京國銳控股有限公司	受控法團持有之 實益權益	811,738,927	—	25.37%

附註：

1. Wintime Company Limited於本公司在二零一八年八月十七日按轉換價每股0.80港元所發行本金額1,003,723,812港元之可換股債券的1,434,421,537股股份及1,254,654,765股相關股份中擁有權益。Wintime Company Limited為Winluck Global Limited的全資附屬公司。除Wintime Company Limited持有的股份及相關股份外，Winluck Global Limited亦於本公司根據於二零一八年五月三十日訂立之協議項下的付款時間表將以轉換價每股0.80港元所發行本金額70,130,060港元之可換股債券

的87,662,575股相關股份中擁有權益。Winluck Global Limited的全部已發行股本由魏純暹先生實益擁有。根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited被視為於Wintime Company Limited持有的股份及相關股份中擁有權益，而魏純暹先生被視為於Wintime Company Limited及Winluck Global Limited持有的股份及相關股份中擁有權益。

2. 該811,738,927股股份由港銳國際投資(香港)有限公司持有。港銳國際投資(香港)有限公司由北京國銳房地產開發有限公司及Future Glow Ventures Inc.分別擁有90%及10%權益。Future Glow Ventures Inc.由獨立第三方全資擁有。北京國銳房地產開發有限公司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純暹先生及孫仲民先生分別直接擁有約91%及9%權益。根據證券及期貨條例，北京國銳房地產開發有限公司、北京國銳控股有限公司及魏純暹先生各自被視為於港銳國際投資(香港)有限公司所持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉有董事及本公司最高行政人員以外的人士於股份或本公司相關股份中擁有或被視作或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會已發行擁有投票權的股份中擁有5%或以上權益，或一如根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊所載錄者。

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他董事為一家公司的董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	職位	公司
魏純暹先生	董事	Wintime Company Limited
	董事	Winluck Global Limited
	董事	港銳國際投資(香港)有限公司
孫仲民先生	董事	港銳國際投資(香港)有限公司
	董事	北京國銳房地產開發有限公司
劉淑華女士	董事	北京國銳控股有限公司
	董事	北京國銳房地產開發有限公司
李兵女士	品牌行銷總經理	北京國銳房地產開發有限公司

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何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，概無董事與本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本集團之任何成員公司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本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，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或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。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無牽涉尚未了結或面臨威脅本集團任何成員公司之任何重大訴訟或索償。

## 9. 專家及同意書

以下載列於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	獨立物業估值師

上述專家之函件、建議、報告、估值證書及／或意見(視情況而定)於截至最後實際可行日期發出以供載入本文。

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可以認購或提名他人認購本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)概無自二零一九年十二月三十一日(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本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。

上文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)並於本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(並非於一般業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 本公司、Winluck Global Limited (「**Winluck Global**」) 及 Silky Apex Limited (「**Silky Apex**」) 訂立日期為二零一九年七月十六日之買賣協議，據此，Winluck Global 及 Silky Apex 同意出售及本公司同意購買 Capable Kingdom Limited 之 50,000 股股份以換取 Wholly Express Limited 之 50,000 股股份。該協議之代價的形式為以 Wholly Express Limited 之股份換取 Capable Kingdom Limited 之股份。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司秘書為林婉玲女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會士，並獲頒發特許管治專才資格。
- (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) 本公司之香港股份過戶登記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54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14天期間的正常營業時間(即週一至週五上午十時正至下午四時正止，香港公眾假日除外)，在本公司之香港主要營業地點(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) 中和邦盟評估有限公司編製之有關目標物業的物業估值報告，其報告全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所述之書面同意；
- (d) 本附錄「10. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本公司日期為二零二零年十二月四日之通函；
- (f) 本通函；及
- (g) 本公司組織章程細則。