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　閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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鋭地產有限公司(「**本公司**」)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、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

GR PROPERTIES LIMITED

國　鋭　地　產　有　限　公　司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

(1)非常重大收購事項
有關收購該物業
及
(2)股東大會通告

本公司將於二零一五年六月一日中午十二時正(或緊隨本公司於同日及同一地點舉行之股東週年大會結束(或續會)之後之時間)假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室資本會議服務有限公司舉行股東大會，大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-2頁。適用於股東大會之代表委任表格隨本通函附奉。

無論　閣下能否出席股東大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並儘快交回本公司之股份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大會或其任何續會(視屬何情況而定)(不包括香港公眾假期)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大會或其任何續會(視屬何情況而定)，並於會上投票。

二零一五年五月十四日

目　錄

頁次

釋義 1

董事局函件 5

附錄一　－　本集團之財務資料 ..... I – 1

附錄二　－　土地之估值報告 ..... II – 1

附錄三　－　本集團之管理層討論與分析 ..... III – 1

附錄四　－　一般資料 ..... IV – 1

股東大會通告 ..... GM – 1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議有條件收購該物業(經第一項修訂所修訂及補充)
「澳西商業管理」	指	北京澳西商業管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「澳西物業管理」	指	北京澳西物業管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司以及為澳西商業管理之全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「北京澳西集團」	指	統稱，澳西商業管理及澳西物業管理
「北京國銳集團」	指	北京國銳房地產及其全資附屬公司，即北京顥世中鴻科技發展有限公司及北京國隆置業有限公司
「北京國銳房地產」	指	北京國銳房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，魏先生為其董事兼控股股東(持有約89.6%股權(餘下股權約10.4%由孫先生持有))、孫先生及劉女士各自均為董事
「董事局」	指	董事局
「建築物」	指	位於土地上之改善工程，共同街道地址為加利福尼亞州(郵政編碼：90403)聖莫尼卡市威爾希爾大道2300-2320
「營業日」	指	任何曆日，不包括星期六、星期天或聯邦假期及加利福尼亞州金融機構關門之日子
「買方」	指	East Pacific Properties LLC，一間特拉華州有限責任公司及本公司之間接全資附屬公司

「交割」	指	完成收購事項
「交割日期」	指	落實交割之日子
「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，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：108)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義以及「關連」一詞應據此詮釋
「清拆許可證」	指	具本通函「該物業之資料」一節項下所界定之涵義
「清拆許可證申請」	指	具本通函「該物業之資料」一節項下所界定之涵義
「發展資格」	指	由聖莫尼卡市授出之發展資格，包括(i)發展審查(14DR-003) (Development Review (14DR-003))；(ii)設計兼容許可證(14DCO-002) (Design Compatibility Permit (14 DCO-002))；(iii)歸屬批准暫定地圖第06-034號(Vesting Tentative Tract Map No. 06-034)及(iv)環境影響報告12EIR-003 (Environmental Impact Report 12EIR-003)
「董事」	指	本公司之董事
「生效日期」	指	二零一五年二月二十六日，即收購協議作出及訂立之日期
「有效清拆許可證申請」	指	具本通函「收購協議－先決條件」一節項下所界定之涵義
「託管持有人」	指	Lawyers Title Company, Burbank Office
「第一項修訂」	指	買方與賣方訂立日期為二零一五年三月三十一日之收購協議之第一項修訂以修訂收購協議之條款
「股東大會」	指	本公司為考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)下擬進行之交易而即將召開之股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「土地」	指	賣方擁有位於加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市Chelsea Green Tract第4區地段1、2、3、4、5、6及7之土地之所有權利、產權及利益
「地標委員會」	指	聖莫尼卡市地標委員會
「最後可行日期」	指	二零一五年五月十二日，即寄發本通函前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「孫先生」	指	孫仲民先生，本公司之執行董事，亦為北京國鋭房地產之董事
「魏先生」	指	魏純暹先生，本公司主席、執行董事兼主要股東(持有75%股權)，亦為北京國鋭房地產之董事兼控股股東(持有約89.6%股權)
「劉女士」	指	劉淑華女士，本公司之執行董事，亦為北京國鋭房地產之董事
「物業管理收購事項」	指	鋭誠根據物業管理收購協議有條件收購澳西商業管理之全部股權。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年一月二十日及二零一五年三月二十七日之公佈及通函
「物業管理收購事項完成」	指	物業管理收購事項之完成
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	土地、建築物及所有其他樓宇、構築物、改善工程、固定裝置及有形及無形個人財產之統稱
「物業管理收購協議」	指	鋭誠、北京澳西控股有限公司及李雄明先生就物業管理收購事項訂立日期為二零一五年一月八日之買賣協議
「公開聆訊」	指	具本通函「該物業之資料」一節項下所界定之涵義
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零一五年二月二十六日之買賣協議及聯合託管指令

「購買價」	指	買方應付收購事項之代價，為貳仟伍佰貳拾伍萬美元(25,250,000美元)(相當於約195,940,000港元)，視乎收購協議中規定之物業稅及公共設施開支等按比例收取的數額(經第一項修訂所修訂及補充)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銳誠」	指	銳誠投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「賣方」	指	Wilshire West Car Wash, LLC，一間加利福尼亞州有限責任公司
「股東貸款」	指	Wintime根據股東貸款協議批授予本公司之股東貸款，本金額最多為194,000,000港元(相當於約25,000,000美元)，詳情請參閱「收購協議－股東貸款」一節
「股東貸款協議」	指	本公司與Wintime於二零一五年三月二日就批授股東貸款訂立之貸款協議
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「Wintime」	指	Wintime Company Limited，本公司之控股股東及關連人士
「%」	指	百分比

於本通函內，以美元列值之金額已按1.00美元兑7.76港元之匯率換算為港元，僅作説明。概不表示任何金額可以或可能已於相關日期按上述匯率或其他匯率換算。

GR PROPERTIES LIMITED
國 鋭 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*(主席)*
劉淑華女士*(行政總裁)*
孫仲民先生

獨立非執行董事：
董渙樟先生
徐燦傑先生
麥光耀先生

註冊辦事處及
香港主要營業地點：
香港
中環
畢打街20號
會德豐大厦
16樓1603室

敬啟者：

(1)非常重大收購事項
有關收購該物業
及
(2)股東大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零一五年三月九日及二零一五年四月一日之公佈，內容關於收購事項。根據收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)之條款，買方有條件同意購入，而賣方亦有條件同意出售該物業，就此涉及之總代價為25,250,000美元(相當於約195,940,000港元)，視乎所規定之物業稅及公共設施開支等按比例收取的數額。收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)亦將構成賣方及買方間之協議及託管持有人有關收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)標的事項之共同聯合託管指令。董事確認，經作出一切合理查詢後就彼等所確認、盡悉及深信，託管持有人乃獨立於(i)賣方；及(ii)本公司及其關連人士之一方。

本通函之目的旨在向　閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)土地之估值報告；(iv)召開股東大會之通告；及(v)根據上市規則須作出之其他披露。

收購協議

日期

二零一五年二月二十六日(美國時間)(聯交所交易時段結束後)

收購協議之訂約方

買方：　East Pacific Properties LLC，為本公司之間接全資附屬公司

賣方：　Wilshire West Car Wash, LLC，一間加利福尼亞有限公司

就董事於作出一切合理查詢後所確知、盡悉及深信，賣方及其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。

將予購入之資產

該物業，其進一步詳情，請參閱本通函「該物業之資料」一節。

購買價

根據收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)，該物業之購買價為貳仟伍佰貳拾伍萬美元(25,250,000美元)(相當於約195,940,000港元)，視乎收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)中規定之物業稅及公共設施開支等按比例收取的數額。購買價減去總按金(定義見下文)之結餘以託管即時可用基金通過聯邦資金轉賬系統於交割日期悉數支付予託管持有人。

根據收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)，就該物業應付之稅項將由賣方與買方於交割日期按各承擔一半的比例分配。賣方將負責於交割前就該物業所產生之所有成本及費用(以於交割前期間有關者為限)，而無論於交割之前或之後結算。

於二零一五年三月三十一日，本集團錄得未經審核銀行結餘及現金約30,000,000港元。購買價將由本公司於交割時以託管即時可用基金通過聯邦資金轉賬系統支付，並將由股東貸款及本公司之內部資源撥付。

股東貸款

股東貸款協議之主要條款載列如下：

日期：	二零一五年三月二日
各訂約方：	(i) 本公司，作為借方；及 (ii) Wintime，作為貸方
本金額：	最多190,000,000港元（相當於約貳仟伍佰萬美元（25,000,000美元））
利率：	每年3%
擔保：	無
到期日：	提取相關股東貸款之日起為期三年或Wintime與本公司共同協定的其他日期

本公司已向香港兩家獨立第三方金融機構作出口頭初步查詢。彼等就類似規模及到期日之借貸向本公司收取之利率並不低於每年3%。股東貸款之本金額及利率乃經Wintime與本公司經考慮當前市場利率及本公司獲提供之利率並公平磋商後釐定。

鑑於股東貸款協議之利率為每年3%，董事（包括獨立非執行董事）認為股東貸款協議之條款較香港獨立第三方金融機構向本集團提供者更加有利，因此，認為股東貸款協議乃按較正常商業條款更佳之條款訂立，因而訂立股東貸款協議符合本公司及股東之整體利益。

按金

在全面簽立及交付收購協議後的三個營業日內，買方應將把壹佰萬美元（1,000,000美元）（「**初步按金**」）交由託管持有人託管。買方在共同簽立及交付收購協議後有為期二十八日（「**盡職審查截止期限**」）時間以完成買方對該物業之勘查及盡職審查並按其唯一酌情權決定是否進行收購事項。倘買方於盡職審查截止期限屆滿後選擇透過向賣方遞送書面通告（「**批准通告**」）進行收購事項，則初步按金須額外增加壹佰萬美元（1,000,000美元）至合共貳佰萬美元（2,000,000美元）（額外1,000,000美元為「**額外按金**」，連同初步按金及延期按金（定義見下文）（如適用），統稱「**總按金**」）。倘買方及時向賣方遞送批准通告，總按金不可退還，除非買方或賣方根據收購協議之條款及條件妥善終止收購協議。總按金可於交割時部分用於支付購買價。

緊隨買方於二零一五年三月三十一日簽立第一項修訂後，買方被視為已向賣方交付收購協議項下之批准通告，以及買方已於二零一五年四月一日向託管持有人存放並結清額外按金。

釐定購買價之基準

根據收購協議，原購買價25,000,000美元（相當於約194,000,000港元）乃經由買方與賣方考慮(i)發展資格，並基於賣方聲稱已獲取相關當地議會或當局發出或給予允許（其中包括）將土地發展為綜合用途（包括住宅及零售及餐廳）之若干批文以及(ii)附近其他同類土地之當時現行市價後，按公平磋商基準釐定。本公司委託一間加利福尼亞房地產公司於洛杉磯透過公共資料查詢系統作出查詢並取得過去幾年土地鄰近地區具類似地盤面積及用途之多幅土地之銷售數據。管理層經參考所獲得之銷售數據認為該等土地之每平方呎價格與收購協議（經第一項修訂所修訂及補充）之標的土地的呎價相若。根據管理層之了解，從相關當地議會或當局獲取一塊未獲授權土地之發展資格大約需時兩至三年。因此，本公司認為與未獲授權的土地相對照，在獲得上述發展資格的情況下，收購事項可讓本集團能以及時及節省成本的方式於美國開展物業發展業務。發展資格及本公司現時發展土地之意向於本通函「該物業之資料」一節進一步披露。於釐定原有購買價時，買方並無計入土地之任何估值。於訂立收購協議後，本公司委聘獨立專業估值師國富浩華（香港）諮詢評估有限公司（「**國富浩華**」）編製土地之估值報告。有關進一步詳情，請參閱下文「該物業之資料」一段以及本通函附錄二所載土地之估值報告。土地之估值報告供股東參考及彼等評估及決定如何就收購事項及收購協議項下擬進行之交易投票作參照。

根據第一項修訂，買方及賣方同意將購買價提高250,000美元（相當於約1,940,000港元）至25,250,000美元（相當於約195,940,000港元）。購買價增加250,000美元乃由買方與賣方公平磋商後達致，並考慮(i)通過訂立第一項修訂，賣方承擔聯絡及獲取標的土地之有效清拆許可證申請的額外責任（即清拆許可證之非行政部分），而這額外責任原本於收購協議並無規定；(ii)根據第一項修訂，賣方同意增加獲得有效清拆許可證申請之批准為交割之一項先決條件（即本「董事局函件」下文「先決條件」一節項下第(i)段所載之條件），而賣方在未達成該額外交割先決條件之情況下將不能進行交割；及(iii)新安排使買方可以於交割前取得有效清拆許可證申請，如此於交割時，買方將能夠很快於完成行政程序獲得清拆許可證之後開始開發土地。買方認為，一般而言，賣方更熟悉該物業，能更好處理清拆許可證申請，因此，在賣方之協助下能加快清拆許

可證申請手續。董事認為，購買價的適度提高(即從原購買價25,000,000美元(相當於約194,000,000港元)增加至25,250,000美元(相當於約195,940,000港元)乃公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。有關清拆許可證申請之進一步詳情，請參閱本通函下文「該物業之資料」一節。

董事經考慮上述因素後，認為購買價乃公平合理。

先決條件

須待收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)所載下列先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可落實交割：

(a) 買方於收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)中所作之一切聲明及保證在及截至交割日期於各重要方面均屬真實及準確，猶如在及截至該日期作出，惟買方可於生效日期後通知賣方且獲賣方同意接受對聲明及保證作出任何更新，以賣方表示選擇繼續交割為准；

(b) 買方應已交付收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)規定之資金，包括購買價結餘，及根據收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)之條款及條件應由買方簽立之所有文件，以及在所有重要方面履行其於收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)項下應履行之責任以落實交割；

(c) 賣方於收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)中所作之一切聲明及保證在及截至交割日期於各重要方面均屬真實及準確，猶如在及截至該日期作出，惟賣方可於生效日期後通知買方及買方同意接受對聲明及保證作出任何更新，以買方選擇繼續交割為准；

(d) Commonwealth Land Title Insurance Company, Los Angeles office有義務於交割時以備考保單形式向買方發出美國土地產權協會擴大保險範圍業主產權保險(American Land Title Association extended coverage owner's policy of title insurance)，而買方應於盡職審查截止期限前向賣方交付該保單(「**產權保單**」)，保障買方於該物業之權益，以交割日期為保單日期，保單賠付金額上限為25,250,000美元，僅惟該產權保單列出之例外情況(及於買方批准或視為批准產權報告日期後買方任何行動所致之任何例外情況及產權公司所報告或發現之任何額外產權例外情況)另計。於買方向賣方交付上文所訂明之備考產權保單後，買方將無權要求對產權保單*(附註)*作出任何變動(或額外背書)；

(e) 該物業應無任何租戶。於當時計劃的交割日期前滿十日當日或之前，賣方應已停止位於土地上的所有洗車相關業務；

(f) 賣方已遞送收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)所載之條款及條件所規定應由賣方交付的所有文件，並已在所有重要方面履行收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)項下之所有其他責任，包括但不限於為了落實交割而須履行之責任；

(g) 除根據收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)明確允許之變動以外，於盡職審查截止期限至交割期間，並無有關該物業之任何重大變動；

(h) 股東根據上市規則之規定於股東大會上通過批准收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)及其項下擬進行之交易的所有必需決議案；及

(i) 有效清拆許可證申請(定義見下文)已獲批准。

附註：產權保單可妥為覆蓋買方於該物業所有權期間之土地產權，因此，產權保單直至買方出售該物業方會到期。

賣方可全權豁免上文第(a)及(b)段所載之所有或任何先決條件。買方可全權酌情決定豁免上文第(c)至(g)段及(i)段所載之所有及任一項先決條件。除下文所披露的情況以外，第(h)段所載之先決條件不可豁免。於最後可行日期，上述所載先決條件概無已獲達成。於最後可行日期，買方並無豁免，且目前無意豁免收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)之任何先決條件。據董事所深知，於最後可行日期，本公司並不知悉賣方已豁免或有意豁免收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)之任何先決條件。

倘若(i)上文第(a)及(b)段所載之任何一項條件並未達成且未獲賣方豁免，或(ii)上文第(c)至(g)段及(i)段所載之任何一項條件並未達成且未獲買方豁免，則於或截至交割日期，除了賣方或買方任一方違約導致該條件並未達成之外，買方或賣方(視情況而定)之唯一權利應是(a)通過於交割時或交割前向其他一方遞送書面終止通知終止收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)，在此情況下，總按金應退還予買方，而各訂約方毋須再負上收購協議項下之其他義務或責任，惟任何先前違反收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)之情況除外；(b)豁免該條件或多項條件的達成並根據收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)之條款進行交割。根據收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)，倘若買方未能獲得上文第(h)段所載通過必需決議案，買方可以轉讓收購協議(經第一

項修訂所修訂及補充），而(a)買方不再是收購協議（經第一項修訂所修訂及補充）之訂約方；及(b)上市規則不再適用於轉讓，則上述先決條件第(h)段不再適用。倘若買方於盡職審查截止期限後通過遞送批准通告選擇繼續進行收購事項，則倘若及當買方根據收購協議（經第一項修訂所修訂及補充）必須交割，但買方卻沒完成交割或倘及當買方之受讓人根據相關轉讓協議（如有）必須交割時，買方之受讓人卻未能交割，則賣方應有權收取總按金。

上述第(i)段所載之條件將在以下情況下被視為已達成：

(i) 清拆許可證申請已獲得聖莫尼卡市批准；

(ii) 聖莫尼卡市之一名代表於電子郵件傳輸內容上確認，實質上：(A)於提交清拆許可證申請後60日期間內，並無提交指定該物業上之結構價值、地標或歷史區域之申請；及(B)關於該物業清拆許可證申請程序之餘下部分乃是行政手續；

(iii) 上文第(ii)(A)分段之條件，並非上文第(ii)(B)分段所載之條件，已獲達成，以及Edgar Khalatian（買方之土地用途律師）合理信納後確認，關於該物業清拆許可證申請程序之餘下部分乃是行政手續；或

(iv) 賣方已從聖莫尼卡市獲得關於土地上建築物之清拆許可證。（上文第(i)至(iv)分段之任何事項乃指「**有效清拆許可證申請**」）。

倘若有效清拆許可證申請並未獲取或地標委員會於提交清拆許可證申請後60日期間內結束或於公開聆訊（定義見下文）（如適用）結束（以較遲者為準）時並沒有批准清拆許可證申請，或倘若清拆許可證申請於二零一五年七月三十一日前並無獲得聖莫尼卡市批准，則收購協議（經第一項修訂所修訂及補充）將自動終止以及已支付合共2,000,000美元之按金將於該終止後兩個營業日內退還予買方。

買方同意向賣方彌償(A)僅就賣方努力獲得清拆許可證申請批准，賣方向聖莫尼卡市支付之許可費，及(B)倘若賣方選擇努力獲得上文第(iv)分段所指之清拆許可證，則賣方就此所產生之所有合理成本及開支。由於所產生之成本及開支預計並不重大，本公司同意在即使有效清拆許可證申請未獲得時彌償賣方。

交割

交割應於有效清拆許可證申請日期後滿六十日當日或買方及賣方可能共同協定之較早日期完成。

根據收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)，賣方有權於預定原交割日期前不少於二十日遞送書面通知(「**賣方延期通知**」)，就關閉該物業上之洗車業務及遵守聯邦勞工調整及再訓練通報法或適用州法律將交割日期延長四十五日。倘若賣方不選擇行使該權利，將交割日期延長整個四十五日期間，則買方有權於收到賣方延期通知後五日或預定原交割日期前十五日(以較早者為準)遞送書面通知，將交割日期延長該四十五日期間的餘下時間，然而惟買方必須在買方進行延期的同時向託管持有人繳付額外500,000美元按金(「**延期按金**」)進行託管。

賣方之資料

賣方為一間加利福尼亞州有限責任公司，其主要從事洗車業務。於最後可行日期，根據本公司之了解，賣方為該物業之登記擁有人。

就董事在作出一切合理查詢後所確知、盡悉及深信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

該物業之資料

該物業包含土地、建築物及任何及所有其他樓宇、構築物、改善工程、固定裝置及有形及無形個人財產。土地位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市Chelsea Green Tract第4區地段1、2、3、4、5、6及7，面積約為40,615平方呎。根據國富浩華編製之估值，經參考當地物業市場資料採用直接比較法將土地於二零一五年三月十二日之價值評估為25,000,000美元。

根據買方獲得之資料，截至最後可行日期，賣方主要於土地上之專門區域經營洗車業務。買方於收購事項進行後不擬繼續經營洗車業務，此乃由於買方既不曾經營過洗車業務，亦無任何適合僱員或勞動力經營洗車業務。因此，交割的一項先決條件是賣方於交割前應已停止土地上的洗車服務相關的所有業務。交割的另一項先決條件是該物業應無任何租戶。於交割時，預期賣方交吉土地。

根據買方於最後可行日期獲得之盡職審查資料，賣方已獲得發展資格，其允許(其中包括)將土地發展成作住宅用途及零售及餐廳用途之綜合用途中心，建於土地上之建築物估計總樓面面積約為60,184平方呎。

土地之目前發展計劃如下：

本集團目前擬清拆土地上之現有建築物及構築物，並將土地發展成物業，留出(i)30個住宅公寓單位；(ii)零售及餐廳用途及(iii)227個地下泊車位。零售／餐廳及住宅物業之估計總樓面面積分別約為25,000平方呎及35,184平方呎。

根據聖莫尼卡市之法規，買方必須向地標委員會申請清拆現有架構物的許可證(「**清拆許可證**」)。發出清拆許可證之批准一般可分為(i)非行政部分；及(ii)行政部分。有關非行政部分，地標委員會在行使酌情權批准發出清拆許可證時將考慮若干因素，其中包括，建築物之歷史意義。

於盡職審查過程中，買方知悉清拆土地上之建築物已有逾40年之久，且其有可能被視為有歷史意義的風險。為免生疑，清拆許可證並非發展資格之一，但若無清拆許可證，則不可能開始發展。

由於清拆許可證對於本集團開展土地之擬定計劃至關重要，經與賣方磋商後，買方與賣方同意訂立第一項修訂，據此賣方同意負責一簽立第一項修訂後即向聖莫尼卡市通過提交清拆土地上所有建築物之申請(「**清拆許可證申請**」)以落實清拆許可證的非行政部分以及獲得有效清拆許可證申請。倘若於提交清拆許可證申請後60日期間內，地標委員會或任何公眾成員對清拆許可證申請提出具體反對或意見及／或要求聖莫尼卡市評估土地上任何現有建築物之歷史價值，則賣方必須以真誠及合理努力基準於地標委員會安排解決有關該物業之此種反對或意見之公開聆訊(「**公開聆訊**」)上獲得清拆許可證申請之批准。

此外，根據第一項修訂，賣方已同意增加清拆許可證申請之非行政部分(即通過達成上文「先決條件」一段所載之第(i)至(iv)分段獲得有效清拆許可證申請)作為交割之一項先決條件。本公司明白，一般而言，一旦清拆許可證之非行政部分達成，申請人可以繼續進行行政部分，而申請人必須按照標準程序進行以獲得清拆許可證。僅就說明目的而言，聖莫尼卡市將審閱申請人提交之清拆計劃以確保鄰近業主或行人均不會遭受危險以及在必要時將要求申請人進行說明。於交割後，倘若清拆許可證尚未發出，則買方將繼續完成發出清拆許可證之行政程序。倘若清拆許可證於交割前發出，則聖莫尼卡市將在行政上將清拆許可證轉讓予買方。於達成清拆許可證申請之非行政部分後，本公司預計發出或轉讓(如適用)清拆許可證不會有任何障礙。

待成功獲得批准後，買方計劃於二零一五年下半年清拆土地上之現有建築物。此外，買方必須提交發展項目之最終規劃圖供聖莫尼卡市批准，並獲得聖莫尼卡市頒發之建築許可證，方可啟動發展項目。規劃圖之目的乃細分該物業，以此個別單位可以獨立出售。賣方已獲得聖莫尼卡市有條件批准之歸屬批准暫定地圖第06-034號(Vesting Tentative Tract Map No. 06-034)(發展資格的其中一項)。一旦所有條件達成獲聖莫尼卡市信納，聖莫尼卡市將於洛杉磯登記規劃圖，以及最終規劃圖之登記在法律上細分該物業，以此單位可獨立出售。待成功獲得規劃圖批准及建築許可證之後，本公司計劃於二零一六年上半年開始於土地的建築工程，而建築工程預計於二零一七年下半年竣工。

經為本公司處理收購事項的美國法律顧問告知，發展資格將同時於二零一六年四月二十九日屆滿。根據聖莫尼卡市之市政法規，最終規劃圖於屆滿日期(即二零一六年四月二十九日)之前獲得批准，則最終規劃圖所記錄之項目已歸屬權利應於最終規劃圖備案後有效期為一年(即二零一七年四月二十九日屆滿)。因此，本公司必須獲聖莫尼卡市於二零一六年四月二十九日或之前批准最終規劃圖，並於二零一七年四月二十九日或之前從聖莫尼卡市獲得有效之建築許可證。

經為本公司處理收購事項的美國法律顧問告知，倘若買方無法及時將規劃圖最終確定下來，買方不能使用發展資格以發展土地。倘若買方未能於二零一七年四月二十九日開始建設，則發展資格將屆滿。

經為本公司處理收購事項的美國法律顧問告知，彼等並不知悉從聖莫尼卡市獲得相關批准及許可證存在任何法律障礙。基於此點，董事預計買方獲得最終規劃圖及建築許可證不會存在任何重大法律障礙。在該等批准及／或許可證不太可能無法獲取之情況下，買方將尋求專業意見並按本公司及其股東之最佳利益探索處理該物業的可行方案。

於發展項目完成後，本公司目前擬(i)將所有住宅公寓單位用於出售；(ii)零售及餐廳底層將持作投資，並將租賃予第三方；及(iii)泊車位將持有作投資，並將租賃予第三方。根據加利福尼亞州之法律法規，發展商於住宅公寓單位可以出售予公眾之前必須獲得加利福尼亞州房地產部門的批准。於成功獲得批准後並視乎市況，預計住宅單位將於二零一八年上半年前後可供發售，而商業單位則於二零一八年上半年前後可供出租。

土地之當前估計發展總成本(不包括購買價)約為18,900,000美元，可視乎於對該物業之勘查及盡職審查結果而作出調整。上文所載之估計開發總成本包括(其中包括)

(i)清拆土地上現有建築物及構築物之相關費用約148,000美元；(ii)建築費用約14,330,000美元；(iii)員工成本約1,025,000美元；及(iv)保險、費用及其他行政開支約780,000美元。本集團目前擬通過從美國的銀行獲得建築貸款、通過額外股東貸款或通過債務／股本證券融資活動籌集資金撥付發展成本，惟須視乎市況及商業談判及討論的結果。於二零一五年五月十二日，本公司之控股股東Wintime已向本公司承諾，倘若無法獲得用於撥付土地清拆及發展成本的外部財務資源或外部財務資源不足，其將應本公司要求，向買方就此目的提供一筆達18,900,000美元的無擔保貸款，條款優於香港獨立金融機構於相關時間向本集團提供貸款之條款(「**進一步股東貸款承諾**」)。Wintime根據進一步股東貸款承諾所提供之股東貸款，若經訂立，預計全部豁免遵守上市規則第14A章。於最後可行日期，本公司並無就任何債務／股本證券融資活動開始正式磋商。倘若上述任何交易落實，且將構成本公司之須予公佈交易及／或關連交易，本公司則須遵守上市規則第14章及／或第14A章之適用規定。本公司將根據上市規則於適當時候刊發有關上述交易之進一步公告。

美國及聖莫尼卡市房地產行業概覽

董事會認為美國之業發展市場具有巨大發展潛力，已是吸引海外投資者之目的地。土地位於聖莫尼卡市，是美國南加利福尼亞州洛杉磯最古老的城市之一，以聖莫尼卡海灣的風景優美的三英里海岸線為特色。董事認為聖莫尼卡市的旅遊業發達，市場需求較大。聖莫尼卡市的餐飲娛樂中心服務大洛杉磯地區，近期有顯著增長。聖莫尼卡市積極重建其中心區域、將歷史及功能上過時的建築物改造為時尚零售及娛樂場所，包括修復地標市政廳大樓、重新設計七英畝的帕利塞茲公園(Palisades Park)以及翻新聖莫尼卡購物中心。憑藉零售專門店、潔淨的海岸、餐廳及娛樂中心，聖莫尼卡吸引了洛杉磯以外地區的遊客前往度假及商務旅行。

在聖莫尼卡地區周圍及橫穿洛杉磯西部地區亦矗立一個大都會地區，這就是「矽谷」，多家社交媒體及娛樂巨頭(如雅虎、動視暴雪、Home Box Office (HBO)以及環球唱片公司)進駐，並有數百家新興企業及科技公司紮根。與發展中的鐵路運輸網絡相結合，連接洛杉磯商業區與聖莫尼卡的公共交通地鐵線按計劃於二零一六年初通車，本集團認為聖莫尼卡已成為重要商業中心及旅遊勝地，因此對住宅及商業單位的需求是巨大的。

進行收購事項之理由及裨益

本公司主要從事集中於中國之物業投資及酒店管理。誠如本公司之截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之年報所顯示，本公司管理層擬繼續本集團之現有物業投資及酒店管理業務。本公司之管理層亦將不時檢討本集團之現有業務、營運及／或方針，並將會把握機會及採納適當的措施及策略，為股東爭取更高的回報。

本集團具有房地產發展方面之經驗。回溯到80年代，本公司曾開發住宅項目「葡京花園」，位於澳門氹仔島西北部。此外，於一九九九年，本集團透過其當時聯營公司於中國福州市發展「湖東大廈」，包括兩座住宅大廈及一座辦公室／商業綜合大廈，並參與大廈之建設及裝修。誠如本公司截至二零一四年一月三十一日止年度之年報所披露，本集團主要通過出租由本公司之全資附屬公司福建佳成置業發展有限公司(「**佳成福建**」)及信立(中國)有限公司(「**信立中國**」)於中國福州市持有之物業(包括街面店舖、貯藏室及泊車位)而產生物業投資業務方面之收益，並投資福建中青創業投資有限公司(「**福建中青**」)及佳信(福建)光電科技有限公司(「**佳信福建**」)，兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體，並於中國福州市海西高新技術產業園區(「**海西技術產業園區**」)從事物業發展。

此外，執行董事魏先生、孫先生及劉女士各自對房地產市場有充分了解，且在房地產發展方面有大量經驗。魏先生、孫先生及劉女士各自是北京國銳房地產之董事，並分別負責北京國銳房地產之策略規劃、監察其整體營運及處理其日常經營事務。北京國銳房地產主要於北京從事物業發展及投資，並專長於精品店發展及商業綜合發展，並於過去十年在中國北京市已發展多個獲獎物業項目(包括藍T公寓、北花園、財滿街及三里屯)。本公司目前亦有三名僱員的團隊常駐於美國，彼等負責運作物業發展項目的日常事務。隨著土地發展項目推進，本集團可不時於美國招聘更多僱員。

憑藉本公司於房地產領域之深厚知識及經驗，本公司的策略是進一步擴展至物業發展業務，補充本公司現有核心業務。由於本集團以往於美國並無物業發展經驗，故本集團擬利用我們執行董事在房地產發展方面的豐富經驗，並委託專業人士及承建商管理土地發展項目。董事會認為現時乃是抓住機會進軍美國物業市場之好時機，此乃由於美國已是吸引海外投資者之目的地，以及本公司認為美國市場在物業發展業務具有巨大潛力。此外，經計及土地之優勢位置(位於美國南加利福尼亞州聖莫尼卡市，

董事認為該市是旅遊勝地，有巨大市場需求)，加上購買價合理，本公司認為將土地發展成優質住宅及商業物業可為本集團創造溢利。

此外，董事會認為可能進行之物業投資及發展(如落實)將為本公司於未來產生穩定現金流及收入，對於本公司之未來發展至關重要。因此，董事會認為收購事項將加強本公司之現有核心業務並提高長期盈利的競爭能力及可持續性。

根據上文所述，董事認為收購事項符合本公司與股東之整體利益，且收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)之條款乃公平合理。

加利福尼亞房地產業之若干法律法規

在加利福尼亞，建造業受到規管以及建築物及建造承建商從事建築工程時必須獲得相關部門頒發牌照。僱用持牌專業人士及持牌承建商從事物業發展的業務則不須獲得專業牌照，除非他們亦提供專業服務(如建築服務)。加利福尼亞制定了賣方必須向購房者作出的標準消費者保護披露。

本公司計劃借助專業顧問及承建商管理土地之發展項目。因此，在專業顧問及承建商(彼等必須獲得牌照)的協助下，買方從事物業發展業務毋須獲頒牌照。誠如上文「物業之資料」一節所載，根據聖莫尼卡市之法規，本公司應取得有關發展項目之批准，包括清拆現有架構物須獲得之城市地標委員會批准、聖莫尼卡市有關發展項目最終規劃圖之批准以及聖莫尼卡市頒發之建築施工許可證以及加利福尼亞房地產部門頒發向公眾出售住宅公寓單位之批准。

有關我們擴展至房地產業的風險因素

於美國房地產市場初步投資可能令本集團面臨挑戰及風險。

儘管本集團具有房地產領域的經驗，本集團以往於美國並無涉足此領域，以及與當地房地產發展商比較，本集團對當地經濟趨勢、監管環境、業務慣例及融資渠道較為陌生均令本集團於美國成功開展新物業面臨明顯的威脅。

本集團未必能夠獲得房地產投資方面的充足資金以撥付未來發展。

房地產發展及投資業務是資本密集型業務，而只有從預售、銷售或租賃收到現金，方能實現回報。概不保證本集團日後能獲得充足資金。本集團能否獲得充足資金視乎各項因素，其中一部分不在控制之內，包括美國房地產業的整體經濟及投資狀況、能否從金融機構獲得信貸及美國政府的監管措施。

建築材料價格上升可能增加銷售成本及減少本集團的毛利。

建築材料成本會有波動。本集團自行採購或由其建築承建商採購(倘若本集團不能向其限制建築材料費用)的建築材料之價格上升會導致本集團承擔額外成本，並可能導致日後建築合約成本上升，同時減少毛利。在這種情況之下，建築材料價格上升會對本集團的經營業績、財務狀況及業務前景帶來嚴重不利影響。

依賴外部承建商及服務供應商以及本集團未必能夠有效控制其質素。

本集團將委聘獨立承建商提供各種服務，包括設計及建設。由於完成房地產發展項目視乎該等外部承建商的表現而定，本集團未必能夠控制其項目建設完成進度的合時與否，以及概不保證外部承建商承接的項目之質素將會令人滿意。倘若任何外部承建商的表現令人不滿意，或彼等有任何違約行為，則本集團可能需要將其更換或採取其他行動對狀況進行補救。這種狀況將會產生成本上升及建設進度延遲的風險。本集團甚至會因產品質量不達標而遭到監管當局處罰以及可能會面臨來自買家的法律訴訟。這種情況會損害本集團之聲譽、品牌形象，並對本集團之成本及財務狀況帶來不利影響。

倘若本集團未能獲得其房地產發展項目之有關批准，或獲得有關批准有任何重大延遲，或發展資格遭撤銷或撤回，本集團之業務可能會受到重大不利影響。

為了發展及完成土地之建設以達到本集團之擬定計劃，以下發展資格包括(i)發展審查(14DR-003) (Development Review (14DR-003))；(ii)設計兼容許可證(14DCO-002) (Design Compatibility Permit (14 DCO-002))；(iii)歸屬批准暫定地圖第06-034號(Vesting Tentative Tract Map No. 06-034)；及(iv)環境影響報告12EIR-003 (Environmental Impact Report 12EIR-003)。若干批准，包括清拆現有架構物須獲得之城市地標委員會批准、聖莫尼卡市有關發展項目最終規劃圖之批准以及聖莫尼卡市頒發之建築施工許可證以及加利福尼亞房地產部門頒發向公眾出售住宅公寓單位之批准仍然有待獲取。儘管本集團已獲得發展資格，但有數項發展土地達到本集團擬定計劃之批准尚未申請。餘下批准於達成若干條件後將會獲發，通常視乎相關政府部門酌情決定及新法律及法規的變動而定。

存在以下風險：本集團將不能及時獲得餘下批准，或本集團在達成授出必需批准之條件時或會遭遇問題，或本集團將不能適應可能不時生效之新法律、法規或政策或倘若本集團在獲取必需批准時遭遇重大延遲，發展資格就會遭撤銷或撤回，本集團面臨罰款，以及其房地產發展進度出現中斷或延誤，從而對本集團之業務、財務狀況及經營業績帶來嚴重不利影響。

本集團面臨有關預售之風險，以及不能完成項目之風險。

完成房地產發展項目所需之時間及成本可能由於超出我們控制之多項因素而大幅增加。倘若完成發展項目有任何延誤或發展項目不能完成，成本可能會大幅超出原來之預算，對本集團之財務狀況及經營業績可能會有重大不利影響。本集團面臨有關預售之合約風險。

上市規則之涵義

就收購事項而言，由於其有關之一個適用百分比率(見上市規則第14.07條之定義)乃超逾100%，因此，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，並須遵照上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

Wintime是本公司控股股東，持有395,920,914股股份，於最後可行日期相當於75%本公司已發行股份，因此根據上市規則第14A章屬於本公司之關連人士。Wintime乃Winluck Global Limited之全資附屬公司，其全部已發行股本由魏先生實益擁有，因此魏先生被視為於Wintime所持有之395,920,914股股份中擁有權益，相當於本公司於最後可行日期之已發行股份之75%。根據股東貸款協議批授股東貸款將構成本公司之關連交易。由於股東貸款由Wintime提供予本公司，且條款較香港獨立第三方金融機構以正常商業條款提供予本集團更佳，且不需提供本公司資產之抵押，批授股東貸款豁免遵守上市規則第14A.90條項下之申報、公告及股東批准規定。

股東大會

本公司將於二零一五年六月一日中午十二時正(或緊隨本公司於同日及同一地點舉行之股東週年大會結束(或續會)之後之時間)假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室資本會議服務有限公司舉行股東大會，大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-2頁。

適用於股東大會之代表委任表格隨本通函附奉。代表委任表格亦刊登於聯交所指定網站 (www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.capitalfp.com.hk/eng/index.jsp?co=108)。無論　閣下能否出席股東大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，

並儘快交回本公司之股份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大會或其任何續會(不包括香港公眾假期)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大會或其任何續會(視屬何情況而定)，並於會上投票。

推薦意見

董事會認為收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)及據此擬進行之交易之條款乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東大會上提呈之決議案以批准收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)及據此擬進行之交易，相關決議案載於股東大會通告。

就董事在作出一切合理查詢後所確知、盡悉及深信，並無任何股東或其任何聯繫人士在收購事項中擁有重大權益。因此，並無任何股東須放棄於股東大會上就批准收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)及據此擬進行之交易之決議案進行投票。

其他資料

敬希 閣下同時垂注本通函各附錄所載之其他資料。

警告：

由於交割一事須待收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)所載之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實，收購事項及收購協議下擬進行之交易不一定會進行。股東及準投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事局
主席
魏純暹
謹啟

二零一五年五月十四日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年一月三十一日止三個年度及截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之財務資料披露於本公司截至二零一二年一月三十一日止年度之年報第22頁至121頁、本公司截至二零一三年一月三十一日止年度之年報第23頁至第113頁、本公司截至二零一四年一月三十一日止年度之年報第27頁至136頁以及本公司截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之年報第54頁至160頁，以上均刊發於聯交所網站http://www.hkexnews.hk以及本公司網站http://www.capitalfp.com.hk/eng/index.jsp?co=108。本公司年報之超鏈接載於下文：

本公司截至二零一二年一月三十一日止年度之年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0529/LTN20120529266.pdf

本公司截至二零一三年一月三十一日止年度之年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0514/LTN20130514182.pdf

本公司截至二零一三年一月三十一日止年度之年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0527/LTN20140527252.pdf

本公司截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0427/LTN201504271292.pdf

2. 債務聲明

於二零一五年一月八日，銳誠與北京澳西控股有限公司及李雄明訂立物業管理收購協議，據此，本集團有條件地同意收購澳西商業管理之全部股本權益。

債務及借貸

於二零一五年三月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後可行日期)營業結束時，本集團或經物業管理收購事項完成後擴大之本集團(「**經擴大集團**」)(假設物業管理收購事項已完成)並無任何債務及借貸。

於二零一五年三月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後可行日期)營業結束時，股東貸款仍未被提取。

或然負債

於二零一五年三月三十一日，本集團及經擴大集團(假設物業管理收購事項已完成)並無任何重大或然負債。

免責聲明

除上述或本通函其他部份另行披露者及除集團內公司間之負債外，於二零一五年三月三十一日營業時間結束時，本集團及經擴大集團(假設物業管理收購事項已完成)並無任何抵押、押記、債權證、借貸資本、銀行透支、貸款、承兑負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、租購承擔或融資租賃責任或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經計及股東貸款、本集團(於物業管理收購事項完成前)及經擴大集團(於物業管理收購事項完成後)可獲得之其他財務資源及進一步股東貸款承諾之後，董事認為於交割之後，經擴大集團將具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期後至少十二個月之目前所需(包括土地之清拆及建築成本)。

4. 重大不利變動

就董事所知，本集團之財務或貿易狀況自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期之經審核綜合財務報表之結算日期)以來直至最後可行日期並無出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之末期業績概要如下：

本集團截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之營業額及毛利分別約為5,900,000港元(截至二零一四年一月三十一日止年度：約5,900,000港元)及4,700,000港元(截至二零一四年一月三十一日止年度：約5,800,000港元)。收益指收自有關投資物業之獨立租戶之總租金收入。

截至二零一四年十二月三十一日止十一個月，本集團錄得其他收入及收益(淨額)約為46,000港元，乃主要來自銀行利息收入。截至二零一四年一月三十一日止年度，本集團錄得其他收入及收益(淨額)約7,200,000港元，乃主要來自匯兑差異(淨額)。

截至二零一四年十二月三十一日止十一個月，本集團錄得融資成本約1,800,000港元。截至二零一四年一月三十一日止年度，本集團錄得融資成本約85,900,000港元及可換股債券衍生組成部分之公平值收益約55,400,000港元。本期間／年度之融資成本乃歸因於可換股債券之推算利息支出。可換股債券於二零一四年二月獲悉數贖回，進一步詳情，請參閱第III-1頁之「本集團之管理層討論與分析」一節。

誠如本公司二零一四年中期報告所披露，本公司管理層將不時檢討本集團現有業務、經營及／或方向，並抓住機會及採納適當措施及策略以努力為股東賺取更佳回報。

緊隨物業管理收購事項完成後，北京澳西集團成員公司將成為本公司之全資附屬公司，以及北京澳西集團之財務業績將於本集團財務報表中綜合計算。北京澳西集團從事物業管理服務，包括管理物業及停車場，以及向住宅及商業物業項目提供供暖及熱交換站及設施及管道維護服務。於物業管理收購事項完成後，本公司將能夠利用北京澳西集團於物業管理物業之經驗及現有業務，擴展至中國物業管理業務。

誠如本公司日期為二零一五年三月二十七日關於物業管理收購事項之通函所載，北京澳西集團自二零零四年起一直向北京國鋭集團開發之若干住宅及商業物業項目提供物業管理服務以及北京澳西集團與北京國鋭集團亦早已建立穩固的業務關係。於最後可行日期，北京澳西集團管理七個大型物業項目，其中六個由北京國鋭集團開發。董事相信，於物業管理收購事項完成後，由於北京澳西集團提供服務之質量較好以及彼此之間穩固之業務關係，北京國鋭集團將繼續委聘經擴大集團向其物業項目提供物業管理服務。據董事所深知以及經北京澳西集團確認，於最後可行日期，北京澳西集團已與一名獨立第三方就向一間職業學校提供管理服務訂立一項管理協議。於物業管理收購事項完成後，本公司將探索來自新客戶(獨立第三方)之業務機會，竭力將經擴大集團之客戶基礎更加多元化。

誠如本公司日期為二零一五年三月二十七日關於物業管理收購事項之通函所載，為了實現更加多元化的客戶基礎，於物業管理收購事項完成後，經擴大集團將劃撥更多資源用於物色來自獨立第三方之新業務機會，並積極接觸不同層面之潛在客戶以實現來自獨立第三方之潛在業務機會。經擴大集團將集中從公開渠道搜索及收集目標客戶之資料，參考北京任何物業發展項目土地過戶及完成時間，緊密觀察物業管理服務之市場需求等等，以探索來自獨立第三方之未來業務機會。

收購事項代表了本集團首次進軍美國物業發展業務。隨著收購事項完成後，本公司將能夠擴展至美國物業市場。董事認為美國物業市場已成為吸引海外投資者之目的地，以及本公司認為其將成為具有巨大發展潛力的物業發展業務市場。經計及土地位於美國南加利福尼亞聖莫妮卡之優勢位置，董事認為聖莫妮卡市是一座成熟但充滿活力及有魅力的城市。本公司認為將土地發展為優質住宅及商業物業可為本集團帶來收入。

本公司主要於中國從事小範圍物業投資及酒店管理。本公司擬繼續經營本集團物業投資及酒店管理業務的現有規模和經營，以期為本集團帶來穩定收益。有關於中國的現有物業投資業務，誠如本通函「董事局函件」之「進行收購事項之理由及裨益」一節所載，本集團於中國福州透過佳成福建及信立中國出租物業，包括街面店舖、貯藏室及泊車位，以及投資福建中青及佳信福建。有關現有酒店管理業務，本公司之一間全資附屬公司保成(福建)酒店管理有限公司(「**保成福建**」)於截至二零一二年一月三十一日止財政年度與一名獨立第三方達成酒店管理合約，為一間酒店提供酒店管理服務。該標的酒店仍處於建設中，預計於二零一六年第三季度開始投入營運。本公司相信，標的酒店開始營運後，本集團之酒店管理業務將為本集團產生穩定收益。目前，本公司並無進一步發展及擴展本集團現有物業投資業務及酒店管理業務的具體業務計劃及時間表。然而，本集團將留意國內外房地產市場的投資機會，並於適當時進行投資以為股東爭取更佳回報。有關本集團現有物業投資及酒店管理業務之財務及貿易前景之進一步詳情，請參閱本通函附錄三所載「本集團之管理層討論及分析」一節。預計於物業管理收購事項完成後，經擴大集團之大部分物業管理經營業務對本公司現有物業投資及酒店管理業務帶來協同效益，將可使本公司業務經營多元化並加強業務範圍。

此外，董事認為，物業管理業務及物業發展及投資(如成功進行)將向本集團日後產生穩定之現金流及收入，鑑於本公司主要於中國從事小範圍物業投資及酒店管理，其對本集團未來發展至關重要。擴展至物業管理物業及進一步擴展物業發展及投資業務可使本公司之業務經營多元化並加強其業務經營範圍。因此，董事認為收購事項及物業管理收購事項均可加強本集團之核心業務，並提高其長期競爭力及盈利可持續性。

展望未來，本公司可能繼續於美國或其他國家尋找物業市場之潛在投資機會。於最後可行日期，本公司並無開始有關於其他國家物業市場的其他潛在投資機會的任何正式磋商。本集團將尋找機會與北京國鋭集團合作，以期形成及加強本公司與北京國鋭集團之間的戰略合作關係。董事相信，本集團可利用北京國鋭集團在房地產發展方面的深厚知識及廣泛經驗，並通過與北京國鋭集團的合作提升本集團於中國之網絡、佔有率及品牌形象。

6. 收購事項對本集團之財務影響

收購事項將大部分由股東貸款撥付資金。緊隨收購事項完成後，本集團之負債總額將增加194,000,000港元（約相當於25,000,000美元）。購買價之餘額（即250,000美元）將由本公司之內部資源撥付。於交割後，收購事項對本集團財務狀況之影響是發展中土地（將被分類為資產）及股東貸款（將被分類為負債）將增加。

本公司認為，緊隨收購事項之後，本集團之現金狀況盈利不會受到重大影響。鑑於購買價25,250,000美元將大部分由股東貸款194,000,000港元（相當於約25,000,000美元）撥付。此外，股東貸款將由提款日期起三年內到期。有鑑上述，預計對本集團之財務及貿易狀況並無重大不利影響。

Crowe Horwath™

國富浩華 (香港) 諮詢評估有限公司
Crowe Horwath (HK)
Consulting & Valuation Limited
Member Crowe Horwath International

香港 銅鑼灣 禮頓道 77 號 禮頓中心 9 樓
9/F, Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong
電話 Main +852 2894 6888
傳真 Fax +852 2895 3752
www.crowehorwath.net

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，對國銳地產有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司、聯營公司及合營企業(此後統稱「**貴集團**」)將收購之位於美國加利福尼亞州(郵政編碼：90403)聖莫尼卡市威爾希爾大道2300至2320的物業權益進行估值，而詳情載於隨附之估值證書，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對有關物業權益於二零一五年三月十二日(「**估值日期**」)的資本價值的意見以供載入有關建議收購事項之公開通函。

估值基準

吾等的估值是指吾等對市值的意見。所謂市值，定義是「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後，在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成物業易手的公平交易估計金額」。

此估值已遵守香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》、皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的《RICS估價－專業標準》及國際估價標準委員會頒佈的《國際估價標準》。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第5章及應用注釋12所載一切規定。

估值假設

吾等進行估值時，已假設業主將物業權益以交吉形式於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值而獲益或造成負擔。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益欠負的任何押記、抵押或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等已以直接比較法對物業權益進行估值，參考從市場上可獲得之土地銷售交易。吾等已識別當地八項近期土地交易記錄，以及其單價介乎每平方呎約300美元至681美元。

該等可比較交易的特點，包括時間、交通是否便利、環境、視野及面積均經過仔細分析，並與標的物業權衡以達到公平比較價值。吾等認為土地價格與該等可比較交易作出日期相比具有上升趨勢，因此，該等可比較交易作出向上調整。標的地盤之規模大於可比較土地(其中一項除外)。較大的發展面積應可在設計上有更大靈活性以及提供更好的空間利用。標的物業優於較小的地盤。標的物業之交通便利程度、環境及視野與可比較對象類似，因此，僅就該等因素作出輕微調整。當標的物業優於某個具體可比較對象，則作出向上調整，反之亦然，當標的物業次於某個具體可比較對象，則作出向下調整。所估值之物業權益之最終單價約為每平方呎615美元，符合市場交易憑證。

資料來源

吾等已獲提供與有關物業權益有關之業權及／或規劃批准文件之摘錄。所有文件均已獲使用，惟僅作參考用途。

吾等在頗大程度上依賴　貴集團所提供之資料，尤其是(但不限於)規劃批准、發展計劃、法定通告、地役權、佔用情況及地盤面積。並無進行實地測量。估值證書所載尺寸、度量及面積均僅為約數。吾等於檢查吾等獲提供之資料及作出有關查詢期間內均已非常合理審慎行事。吾等無理由懷疑吾等獲　貴集團提供而就估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲　貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等無理由懷疑任何重要資料已遭隱瞞。

業權及假設

吾等假設有關物業之可轉讓土地使用權已獲批准出讓，並已繳清一切應付土地出讓金。除另有指明外，吾等亦假設 貴集團對該物業擁有可強制行使的業權，並擁有自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該物業的權利。

實地視察

有關物業之實地視察由US Property Valuation, LLC之James M. Ahle (MRICS, MAI)先生於二零一五年三月十二日進行。負責視察之Ahle先生具有美國房地產領域之20年以上經驗。吾等已視察該物業的外觀，並在可能之情況下視察其內部。吾等未有視察該物業中有蓋、密封及不能通往之部份，並假設該等部份之狀況良好。吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

在吾等之視察過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構勘測，亦無測試任何屋宇裝備。因此，吾等無法匯報現有結構是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地考察以確定底土狀況及裝備等方面是否適宜日後任何發展。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行調查，以確定該物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

貨幣及匯率

除非另有說明，否則就位於美國之物業權益而言，所有貨幣金額均以美國官方貨幣美元(「**美元**」)列值。

責任範圍

吾等於本報告內對該等物業權益的調查結果僅就上述目的及僅於估值日期有效。吾等或其人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向 貴公司已提供的合約承擔，以及視作向 貴公司提供有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，儘管上文所述，在任何情況下僅局限於不超過引致吾等須承擔責任之500,000港元。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算的金額及本條款所規定之金額之較低者。

貴公司須就吾等被追討、支付或涉及任何與本報告有關而根據其有關資料而引致之任何索償、負債、費用及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等免受任何損害，惟倘任何有關損失、開支、損毀或負債最終被確定為純粹因吾等於進行工作時疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

隨函附奉估值證書。

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
董事會　台照

代表
國富浩華(香港)諮詢評估有限公司
董事
梁沛泓
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一五年五月十四日

附註：

梁先生是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼擁有約15年海外物業估值經驗，包括逾8年美國物業經驗。該估值乃在James M. Ahle先生之協助下進行，其擁有逾20年美國物業估值經驗。Ahle先生是美國評估學會成員及英國皇家特許測量師學會之成員。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月十二日之市值
美國聖莫尼卡市（郵政編碼：90403）威爾希爾大道2300至2320號	該物業包括一幅地盤面積約40,615平方呎之土地。 根據該物業之發展資格，該物業建議發展為30個住宅公寓單位，約2,700平方呎之餐廳、約22,300平方呎之零售空間以及約227個地下泊車位。住宅、零售及餐廳之總建築面積估計約為60,184平方呎。	於估值日期，該物業由現有業主經營汽車業務所佔用。	25,000,000美元

附註：

1. 該物業之目前登記擁有人是Wilshire West Car Wash, LLC。

2. 所評估之物業乃無條件繼承，這是永久業權的一種形式。

本集團之管理層討論及分析

緊隨物業管理收購事項完成後，北京澳西集團成員公司將成為本公司之全資附屬公司，以及北京澳西集團之財務業績將於本集團財務報表中綜合計算。北京澳西集團從事物業管理服務，包括管理物業及停車場，以及向住宅及商業物業項目提供供暖及熱交換站及設施及管道維護服務。於物業管理收購事項完成後，本公司將能夠利用北京澳西集團於物業管理物業之經驗及現有業務，擴展至中國物業管理業務。下文載列本集團於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月及截至二零一四年一月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析。

(a) 截至二零一四年十二月三十一日止十一個月

概覽

於二零一三年十月二十九日，本公司與Wintime（作為認購方）（「**認購方**」）訂立認購協議（經日期為二零一三年十一月二十日及二零一四年一月二十二日之補充協議所修訂及補充，「**認購協議**」），據此，認購方有條件同意以現金認購、而本公司亦有條件同意配發及發行合共395,920,914股認購股份，所涉及之認購價為每股認購股份1.00港元（「**認購事項**」）。認購事項之總現金代價為395,920,914港元。

根據認購協議及作為其條件，本公司已經採取以下步驟：

於二零一三年十月二十九日，本集團與聯達國際有限公司（本公司之一間前附屬公司）、呂明豪先生（本公司一名股東）、王建平先生（本公司一名股東）及盧象乾先生（本公司前董事）訂立還款及豁免協議（「**還款及豁免協議**」）。據此，本集團有條件同意償還應付呂明豪先生及王建平先生的款項總金額78,800,000港元及王建平先生有條件同意於還款後豁免本集團結欠金額為153,485,077港元之餘下部份未償還貸款（「**還款及豁免事項**」）。根據還款及豁免協議，本公司有條件同意悉數償還本公司應付盧象乾先生的未償還貸款總額3,200,000港元。還款及豁免事項於二零一四年二月十七日完成。

於二零一三年十月二十九日，本集團訂立買賣協議（經日期為二零一三年十一月二十日及二零一四年一月二十二日之補充協議所修訂及補充，「**出售協議**」），以出售其於榮偉國際有限公司（「**榮偉**」）及榮偉的全資附屬公司日本樂普株式會社（「**日本樂普**」，連同榮偉，統稱為「**榮偉集團**」）約72.1%股本權益（「**出售事項**」）。根據出售協議，達揚有限公司（一名獨立第三方）有條件同意收購而本集團亦有條件同意出售本集團於榮偉的72.1%股本權益及榮偉集團之股東貸款，有關總代價為5,904,654港元。出售事項於二零一四年二月十七日完成。

於二零一四年二月十七日，本公司已經悉數贖回可轉換債券之未償還本金總額273,000,000港元，有關款項以認購事項之所得款項撥付(「**贖回事項**」)。零息票可換股債券於二零零九年十一月十一日發行予呂明豪先生及王建平先生，作為收購榮偉集團代價之一部分，債券之到期日為發行日期第三週年當日(即二零一二年十一月十日)。於二零一二年五月十八日，本公司與可換股債券持有人訂立修訂契據，據此，有關各方已同意將到期日延遲至二零一五年十一月十日。

業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止十一個月，本集團按其產品及業務分類業務單位：物業投資及酒店管理。兩個業務範圍均位於中國福建省。由於出售事項，從事製造及銷售染料熱昇華印刷產品之銷售染料熱昇華印刷產品分部被終止經營。

在物業投資方面，本集團主要透過本公司兩間全資附屬公司佳成福建及信立中國出租位於中國福建省福州市之物業予獨立租戶而獲取收入。佳成福建及信立中國之物業租賃業務在整個期間保持穩定。

福建佳成也投資於福建中青及佳信福建。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體，並於福建省福州市海西高新技術產業園區從事物業發展。中國中央人民政府(「**中央政府**」)已經推出具體政策，大力推動和鼓勵該經濟特區的建設和發展。

於截至二零一二年一月三十一日止財政年度，保成福建與一名獨立第三方達成一份酒店管理協議為一間酒店提供酒店管理服務。該標的酒店位於中國的第五大島，福建省的平潭島。預期該酒店將於二零一五年第三季度開始營業。本公司相信，酒店開始營業後，本集團的酒店管理業務將為本集團帶來穩定的收益。

謹此更新，標的酒店之預計開始經營日期調整為二零一六年第三季。此乃主要由於消防系統工程於二零一五年一月方獲得批准，儘管批准手續於二零一四年第一季早已開始。於消防系統工程獲批後，屆時將進行翻新及裝修之最後階段。當標的酒店周邊之附屬基建工程完成後，其將投入營運。

前瞻

於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月，本集團之流動資金狀況已經有所改善。改善主要歸因於在完成認購事項時收到認購款項395,950,914港元、於完成還款及豁免事項及贖回事項後削減負債，有關詳情，請參閱第III-1頁。

本公司有意繼續經營本集團之現有物業投資及酒店管理業務。本公司將不時檢討本集團之現有業務、營運及／或方向，並可能在適當的時候作出變動。此外，本集團的管理層將會密切監察市場，把握機會及採取合適的措施和戰略，務求為股東爭取最好的回報。

財務回顧

於本期間，本集團錄得來自其投資物業之租金總額5,937,043港元。物業投資分部(為本集團期內僅有的產生收入之業務分部)錄得虧損2,295,726港元，主要歸因於續新租約後翻新投資物業而產生之直接成本約1,233,538港元。

庫務政策

本集團一般以內部產生資源及權益及／或債務融資活動撥付其營運所需資金。只要有關方法合適及對本集團有利，所有融資方法將予以考慮。本集團之現金及銀行存款為港元及人民幣。

流動資金及財政資源

於二零一四年六月三十日，本集團之可動用銀行結餘及現金約為41,395,000港元，包括約39,809,000港元及人民幣1,270,000元(二零一四年一月三十一日：可動用銀行結餘及現金約為2,534,000港元，包括約209,000港元及人民幣1,815,000元)，相當於資本流動比率(銀行結餘及現金除以流動負債)為5.777(二零一四年一月三十一日：0.245，假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一三年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之債務資產比率約為零(二零一四年一月三十一日：約為零，假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一三年二月一日完成，有關詳情，請參閱第III-1頁)，此乃按總借貸除以本集團資產總值計算。本集團之負債總額約22,304,000港元主要包括貿易及其他應付賬款約6,079,000港元、稅項負債約1,086,000港元及遞延稅項約15,139,000港元(二零一四年一月三十一日：負債總額約25,756,000港元主要包括貿易及其他應付賬款約9,333,000港元、稅項負債1,027,000港元及遞延稅項約15,396,000港元)。

外匯風險

於本期間，本公司大部分附屬公司於中國營運，而彼等之交易大多數以人民幣定值及結算。就此而言，其經營現金流並沒有重大的貨幣錯配，而本集團的經營業務並沒有面臨任何重大的外匯風險。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

資本承擔及或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團的僱員(不包括本公司董事)總數為30人(二零一四年一月三十一日：44人)，大部分在中國工作。

本集團提供之酬金乃根據香港及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而訂定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

(b) 於截至二零一四年一月三十一日止年度(假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一三年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁)

業務回顧及前瞻

於本年度，本集團的業務涵蓋兩個範疇：物業投資及酒店管理。本集團之物業投資及酒店管理之業務範圍均位於中國福建省。

在物業投資方面，本集團主要透過本公司兩間全資附屬公司佳成福建及信立中國出租位於中國福建省福州市之物業予獨立租戶而獲取收入。

佳成福建也投資於福建中青及佳信福建。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體。彼等各自已獲得權利，可開發及擁有位於台灣海峽西側之海西高新技術產業園區內之一幢辦公樓。由於中央政府已經推出具體政策，大力推動和鼓勵該經濟特區的建設和發展，加上其獨特開發模式及重要策略地位，預期發展潛力巨大。

於截至二零一二年一月三十一日止財政年度，保成福建與一名獨立第三方達成一份酒店管理協議為一間酒店提供酒店管理服務。該標的酒店位於中國的第五大島，福建省的平潭島。預期該酒店將於二零一五年第三季度開始營業。本公司相信，酒店開始營業後，本集團的酒店管理業務將為本集團帶來穩定的收益。

謹此更新，標的酒店之預計開始經營日期調整為二零一六年第三季。此乃主要由於消防系統工程於二零一五年一月方獲得批准，儘管批准手續於二零一四年第一季早已開始。於消防系統工程獲批後，屆時將進行翻新及裝修之最後階段。當標的酒店周邊之附屬基建工程完成後，其將投入營運。

前瞻

在完成認購事項、贖回事項、出售事項及還款及豁免事項後，本集團之流動資金狀況得以改善。改善主要歸因於在完成認購事項時收到認購款項395,950,914港元、於完成還款及豁免事項及贖回事項後削減負債，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁。

本公司有意繼續經營本集團之現有物業投資及酒店管理業務。本公司將不時檢討本集團之現有業務、營運及／或方向，並可能在適當的時候作出變動。此外，本集團的管理層將會密切監察市場，把握機會及採取合適的措施和戰略，務求為股東爭取最好的回報。

財務回顧

於本年度，本集團錄得來自其投資物業之租金總額5,892,008港元。物業投資分部(為本集團年內僅有的產生收入之業務分部)錄得溢利1,298,112港元。

庫務政策

本集團一般以內部產生資源及權益及／或債務融資活動撥付其營運所需資金。只要有關方法合適及對本集團有利，所有融資方法將予以考慮。本集團之現金及銀行存款為港元及人民幣。

流動資金及財政資源

撇除出售事項之所得款項淨額及部分認購事項所得款項淨額(將被用作本集團之一般營運資金)之影響，於二零一四年一月三十一日，本集團之可動用銀行結餘及現金約為2,534,000港元，包括約209,000港元及人民幣1,815,000元(二零一三年：可動用銀行結餘及現金約為1,681,000港元，包括約108,000港元及人民幣1,262,000元)，相當於資本流動比率(銀行結餘及現金除以流動負債)為0.245(二零一三年：0.042，假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一二年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁)。

於二零一四年一月三十一日，本集團之債務資產比率約為零(二零一三年一月三十一日：約為零，假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一二年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第IV01頁)，此乃按總借貸除以本集團資產總值計算。本集團之負債總額約25,756,000港元主要包括貿易及其他應付賬款約9,333,000港元、稅項負債約1,027,000港元及遞延稅項約15,396,000港元(二零一三年一月三十一日：負債總額約18,809,000港元主要包括貿易及其他應付賬款約2,958,000港元、稅項負債949,000港元及遞延稅項約14,850,000港元)。

外匯風險

於本年度，本集團主要於中國營運業務，而主要經營貨幣為港元及人民幣。於整個年度內，人民幣與港元之間之匯率波動並無對本集團產生重大不利影響。本集團將密切監察匯率趨勢並及時採取相關措施以減少外幣兌換風險及風險敞口。

資產抵押

於二零一四年一月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

資本承擔及或然負債

於二零一四年一月三十一日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一四年一月三十一日，本集團的僱員(不包括董事)總數為25人(二零一三年：25人)。其中23名在中國工作及2名在香港工作(二零一三年：其中23名在中國工作及2名在香港工作)。

於本年度，本集團支付予僱員之酬金(包括董事及僱員之酬金)為2,730,000港元(二零一三年：2,738,000港元)及人民幣2,136,000元(二零一三年：人民幣1,660,000元)。本集團提供之酬金乃根據香港及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而訂定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

(c) 截至二零一三年一月三十一日止年度(假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一二年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁)

業務回顧及前瞻

於本年度，本集團的業務涵蓋兩個範疇：物業投資及酒店管理。本集團之物業投資及酒店管理之業務範圍均位於中國福建省。

在物業投資方面，本集團主要透過本公司兩間全資附屬公司佳成福建及信立中國出租位於中國福州市之物業予獨立租戶而獲取收入。

佳成福建也投資於福建中青及佳信福建。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體。彼等各自已獲得權利，可開發及擁有位於台灣海峽西側之海西高新技術產業園區內之一幢辦公樓。中央政府已經推出具體政策，大力推動和鼓勵該經濟特區的建設和發展。於本年度，本集團額外投資約2,890,000港元於此兩間私人實體之一。憑藉此額外投資，本集團有權佔用、使用或獲得源自此兩間私人實體所持若干物業之額外面積之收益。

於截至二零一二年一月三十一日止財政年度，本公司全資附屬公司保成福建與一名獨立第三方達成一間酒店管理協議為位於中國第五大島福建省平潭島的一家酒店提供酒店管理服務。

謹此更新，標的酒店之預計開始經營日期調整為二零一六年第三季。此乃主要由於消防系統工程於二零一五年一月方獲得批准，儘管批准手續於二零一四年第一季早已開始。於消防系統工程獲批後，屆時將進行翻新及裝修之最後階段。當標的酒店周邊之附屬基建工程完成後，其將投入營運。

前瞻

展望未來，由於中央政府已經就福建省沿海地區推出具體發展計劃，此必將有利於該省房地產行業及酒店行業之發展。本集團之管理層將繼續探索可為股東帶來更高回報之潛在商機。

本公司將繼續擴張業務範圍並積極審慎地物色各種投資機會，務求業務發展多元化，加強其風險抵抗能力及提高盈利能力。

財務回顧

於本年度，本集團錄得來自其投資物業之租金總額5,141,085港元。物業投資分部(為本集團年內僅有的產生收入之業務分部)錄得溢利2,554,397港元。

庫務政策

本集團一般以內部產生資源及權益及／或債務融資活動撥付其營運所需資金。只要有關方法合適及對本集團有利，所有融資方法將予以考慮。本集團之現金及銀行存款為港元及人民幣。

流動資金及財政資源

撇除出售事項之所得款項淨額及部分認購事項所得款項淨額(將被用作本集團之一般營運資金)之影響，於二零一三年一月三十一日，本集團之可動用銀行結餘及現金約為1,681,000港元，包括約108,000港元及人民幣1,262,000元(二零一二年：可動用銀行結餘及現金約為5,146,000港元，包括約829,000港元及人民幣3,512,000元)，相當於資本流動比率(銀行結餘及現金除以流動負債)為0.42(二零一二年：1.44，假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一一年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁)。

於二零一三年一月三十一日，本集團之債務資產比率約為零(二零一二年一月三十一日：約為零，假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一一年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁)，此乃按總借貸除以本集團資產總值計算。本集團之負債總額約18,809,000港元主要包括貿易及其他應付賬款約2,958,000港元、稅項負債約949,000港元及遞延稅項約14,850,000港元(二零一二年一月三十一日：負債總額約17,762,000港元主要包括貿易及其他應付賬款約2,649,000港元、稅項負債874,000港元及遞延稅項約14,188,000港元)。

外匯風險

於本年度，本集團主要於中國營運業務，而主要經營貨幣為港元及人民幣。於整個年度內，人民幣與港元之間之匯率波動並無對本集團產生重大不利影響。本集團將密切監察匯率趨勢並及時採取相關措施以減少外幣兌換風險及風險敞口。

資產抵押

於二零一三年一月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

資本承擔及或然負債

於二零一三年一月三十一日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一三年一月三十一日，本集團的僱員（不包括董事）總數為25人（二零一二年：25人）。其中23名在中國工作及2名在香港工作（二零一二年：其中23名在中國工作及2名在香港工作）。

於本年度，本集團支付予僱員之酬金（包括董事及僱員之酬金）為2,738,000港元（二零一二年：2,877,000港元）及人民幣1,660,000元（二零一二年：人民幣1,517,000元）。本集團提供之酬金乃根據香港及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而訂定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

(d) 截至二零一二年一月三十一日止年度（假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一一年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁）

業務回顧及前瞻

於本年度，本集團的業務涵蓋兩個範疇：物業投資及酒店管理。本集團之物業投資及酒店管理之業務範圍均位於中國福建省。

在物業投資方面，本集團主要透過本公司兩間全資附屬公司佳成福建及信立中國出租位於中國福州市之物業予獨立租戶而獲取收入。

於二零一一年，佳成福建投資於福建中青及佳信福建。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體。彼等各自已獲得權利，可開發及擁有位於台灣海峽西側之海西高新技術產業園區內之一幢辦公樓。由於中央政府已經推出具體政策，大力推動和鼓勵該經濟特區的建設和發展，於本年度，本集團錄得從該等投資之公平值收益約726,000港元。

由於酒店團裡團隊之努力，於截至二零一二年一月三十一日止財政年度，本公司全資附屬公司保成福建與一名獨立第三方達成一份酒店管理協議為位於中國第五大島福建省平潭島的一間酒店提供酒店管理服務。該酒店目前處於建設中。

謹此更新，標的酒店之預計開始經營日期調整為二零一六年第三季。此乃主要由於消防系統工程於二零一五年一月方獲得批准，儘管批准手續於二零一四年第一季早已開始。於消防系統工程獲批後，屆時將進行翻新及裝修之最後階段。當標的酒店周邊之附屬基建工程完成後，其將投入營運。

前瞻

展望未來，由於中央政府已經就福建省沿海地區推出具體發展計劃，此必將有利於該省房地產行業及酒店行業之發展。本集團之管理層將繼續探索可為股東帶來更高回報之潛在商機。

本公司將繼續擴張業務範圍並積極審慎地物色各種投資機會，務求業務發展多元化，加強其風險抵抗能力及提高盈利能力。

財務回顧

於本年度，本集團錄得來自其投資物業之租金總額4,542,170港元。物業投資分部(為本集團年內僅有的產生收入之業務分部)錄得虧損1,095,858港元，乃主要由於投資物業之估值虧損2,188,131港元所致。

庫務政策

本集團一般以內部產生資源及權益及／或債務融資活動撥付其營運所需資金。只要有關方法合適及對本集團有利，所有融資方法將予以考慮。本集團之現金及銀行存款為港元及人民幣。

流動資金及財政資源

撇除出售事項之所得款項淨額及部分認購事項所得款項淨額(將被用作本集團之一般營運資金)之影響，於二零一二年一月三十一日，本集團之可動用銀行結餘及現金約為5,146,000港元，包括約829,000港元及人民幣3,512,000元(二零一一年：可動用銀行結餘及現金約為11,892,000港元，包括約1,110,000港元及人民幣9,139,000元)，相當於資本流動比率(銀行結餘及現金除以流動負債)為1.44(二零一一年：3.62，假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一零年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁)。

於二零一二年一月三十一日，本集團之債務資產比率約為零(二零一一年一月三十一日：約為零，假設認購事項、還款及豁免事項、出售事項及贖回事項已於二零一零年二月一日完成，有關詳情，請參閱本通函第III-1頁)，此乃按總借貸除以本集團資產總值計算。本集團之負債總額約17,762,000港元主要包括貿易及其他應付賬款約2,649,000港元、稅項負債約874,000港元及遞延稅項約14,188,000港元(二零一一年一月三十一日：負債總額約16,748,000港元主要包括貿易及其他應付賬款約2,412,000港元、稅項負債792,000港元及遞延稅項約13,492,000港元)。

外匯風險

於本年度，本集團主要於中國營運業務，而主要經營貨幣為港元及人民幣。於整個年度內，人民幣與港元之間之匯率波動並無對本集團產生重大不利影響。本集團將密切監察匯率趨勢並及時採取相關措施以減少外幣兑換風險及風險敞口。

資產抵押

於二零一二年一月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

資本承擔及或然負債

於二零一二年一月三十一日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一二年一月三十一日，本集團的僱員(不包括董事)總數為25人(二零一一年：27人)。其中23名在中國工作及2名在香港工作(二零一一年：其中25名在中國工作及2名在香港工作)。

於本年度，本集團支付予僱員之酬金(包括董事及僱員之酬金)為2,877,000港元(二零一一年：2,894,000港元)及人民幣1,517,000元(二零一一年：人民幣992,000元)。本集團提供之酬金乃根據香港及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而訂定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則為提供有關本集團之資料而提供之詳情。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在各重要方面均屬準確及完整，且不含誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏其他事項致使本責任聲明或本通函內任何陳述含誤導成份。

2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及最高行政人員及彼等之聯繫人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、相關股份及債券中，擁有以下(a)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(b)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(c)依據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事姓名	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股本之百分比
魏先生	受控制法團之權益	395,920,914股股份(L)	75%

(L) 指好倉

附註： Wintime是Winluck Global Limited之全資附屬公司。Winluck Global Limited之全部已發行股本由魏先生實益擁有。根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited及魏先生各自被視為於Wintime所持有之395,920,914股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份中擁有或被視作擁有：(a)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(b)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(c)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. 主要股東之權益及淡倉

就董事所知，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第336條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，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益之人士(不包括本公司董事或最高行政人員)如下：

股東名稱	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股本百分比
Wintime	實益擁有	395,920,914 (L)	75%
Winluck Global Limited	受控制法團之權益	395,920,914 (L)	75%

(L) 指好倉

附註： Wintime是Winluck Global Limited之全資附屬公司。Winluck Global Limited之全部已發行股本由魏先生實益擁有。根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited及魏先生各自被視為於Wintime所持有之395,920,914股股份中擁有權益。

除上文披露外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)須根據證券及期貨條例第336條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，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益。

4. 董事於合約及資產中之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所購入、出售或租賃，或建議購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 競爭權益

董事確認，於最後可行日期，北京國鋭房地產並無訂立有利於本公司之不競爭承諾。北京國鋭房地產主要於中國北京從事物業發展及投資。北京國鋭房地產並無於中國從事物業管理業務。

本公司目前於中國福州從事物業投資及酒店管理，以及於物業管理收購事項及收購事項完成後，將分別進一步於中國從事提供物業管理服務及於美國從事物業發展及投資。基於地理位置差異，本公司認為其業務不太可能與北京國銳房地產目前從事之業務構成直接競爭。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或控股股東(定義見上市規則)及彼等各自之緊密聯繫人於任何可能與本集團之業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(本集團之業務除外)擁有權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何訴訟、申索或仲裁以及據董事所知並無涉及待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本公司訂立除非給予賠償(法定賠償除外)否則不可於一年內終止之服務合約。

8. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
國富浩華(香港)諮詢評估有限公司	物業估值師

國富浩華已就本通函之刊發以及按現行格式及涵義載列其函件及提述其名稱發出同意書，且並無撤回有關同意書。

9. 專家於資產之權益

於最後可行日期，國富浩華：

(a) 概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所購入、出售或租賃，或建議購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

(b) 概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可依法強制執行與否)。

10. 其他事項

(a) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603室。

(b) 本公司之股份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22樓。

(c) 本公司之公司秘書為董穎怡女士，彼為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會之註冊執業會計師。

11. 重大合約

下文乃本集團成員公司緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於本集團開展或擬開展之一般業務過程中所訂立)：

a. 收購協議；

b. 股東貸款協議；

c. 物業管理收購協議；

d. 認購協議；

e. 還款及豁免協議；

f. 出售協議；及

g. 第一項修訂。

12. 備查文件

下列文件之副本直至股東大會日期(包括該日)止期間任何工作日(不包括公眾假期)之正常營業時間內，在本公司之總辦事處及主要營業地點，香港中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603室可供查閱：

(a) 本公司之組織章程細則；

(b) 本公司截至二零一四年一月三十一日止財政年度及截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之年報；

(c) 國富浩華編製之土地估值報告，全文載於本通函附錄二；

(d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意；

(e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

(f) 本公司日期為二零一五年三月二十七日關於物業管理收購事項之通函；及

(g) 本通函。

GR PROPERTIES LIMITED
國 鋭 地 產 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

股東大會通告

茲通告國鋭地產有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一五年六月一日中午十二時正(或緊隨本公司於同日及同一地點舉行之股東週年大會結束(或續會)之後之時間)假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室資本會議服務有限公司舉行股東大會(「**大會**」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「**動議**：

批准Wilshire West Car Wash, LLC(「**賣方**」)與East Pacific Properties LLC(「**買方**」)所訂立日期為二零一五年二月二十六日(美國時間)之買賣協議及聯合託管指令(「**收購協議**」)(經買方與賣方訂立日期為二零一五年三月三十一日之收購協議之第一項修訂(「**第一項修訂**」)所修訂及補充)，內容有關買方有條件收購賣方所擁有位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市Chelsea Green Tract第4區地段1、2、3、4、5、6及7之土地之所有權利、產權及利益(「**土地**」)及位於土地上之改善工程(共同街道地址為加利福尼亞州(郵政編碼：90403)聖莫尼卡市威爾希爾大道2300至2320)，連同所有其他樓宇、構築物、改善工程、固定裝置及有形及無形個人財產，就此涉及之代價為25,250,000美元(相當於約195,940,000港元)，視乎收購協議(經第一項修訂所修訂及補充)中規定之物業稅及公共設施開支等按比例收取的數額(註有「A」字樣之收購協議副本已提呈大會並經大會主席簡簽以資識別)，以及據此擬進行之交易(「**收購事項**」)；並授權本公司任何一名董事代表本公司簽署及蓋章簽立一切該等文件及作出收購事項附帶、附屬或與之有關之所有該等行動或事宜。」

承董事局命
國鋭地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一五年五月十四日

執行董事：
魏純暹先生*(主席)*
劉淑華女士*(行政總裁)*
孫仲民先生

獨立非執行董事：
董渙樟先生
徐燦傑先生
麥光耀先生

註冊辦事處、總公司及
香港主要營業地點：
香港中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

附註：

1. 於本公司組織章程細則之條文規限下，凡有權出席大會並於會上投票之股東均有權委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表股東。倘股東委任超過一名受委代表，則須註明每名受委代表所代表之股份數目及類別。

2. 代表委任表格必須根據其上印列之指示填妥及簽署，並連同據以簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核實之該等授權書或授權文件副本，盡快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份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及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

3. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就該等股份親身或委派代表於大會投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就該等股份名列首位之聯名持有人，方有權就該等股份投票。