

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)

完成收購CAPABLE KINGDOM LIMITED及 出售WHOLLY EXPRESS LIMITED後可能進行之關連交易

茲提述本公司日期為二零一九年七月十六日有關該協議及其項下擬進行交易之公佈。誠如上述公佈所披露，WE中國附屬公司B及國銳酒店(均為本公司於本公佈日期全資擁有的附屬公司)已訂立國銳酒店租賃協議一(已於二零一九年七月三十一日到期)。於二零一九年八月一日，WE中國附屬公司B及國銳酒店訂立經重續國銳酒店租賃協議一，以重續國銳酒店租賃協議一。

由於上市規則第14.07條所載有關經重續國銳酒店租賃協議一項下擬進行交易之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故經重續國銳酒店租賃協議一項下擬進行交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

茲提述本公司日期為二零一九年七月十六日有關該協議及其項下擬進行交易之公佈。誠如上述公佈所披露，WE中國附屬公司B及國銳酒店(均為本公司於本公佈日期全資擁有的附屬公司)已訂立國銳酒店租賃協議一(已於二零一九年七月三十一日到期)。於二零一九年八月一日，WE中國附屬公司B及國銳酒店訂立經重續國銳酒店租賃協議一，以重續國銳酒店租賃協議一。

經重續國銳酒店租賃協議一之關鍵條款概要如下：

| | | |
|-----------|---|----------------------------------------------------------|
| 日期 | : | 二零一九年八月一日 |
| 房東 | : | WE中國附屬公司B |
| 租戶 | : | 國銳酒店 |
| 物業 | : | 北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓一層101-102號、負一層101-103號、負二層201-210號 |
| 總建築面積 | : | 23,525.54平方米 |
| 年期 | : | 二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日 |
| 租金 | : | 按月提前支付每月人民幣846,919.44元(相當於約965,488.16港元) |
| | | 經重續國銳酒店租賃協議一之每月租金由訂約方經參考(其中包括)附近類似物業當時市場租金釐定。 |
| 年期內應付租金總額 | : | 人民幣30,489,099.84元(相當於約34,757,573.82港元) |
| 用途 | : | 辦公及營運 |

有關WE中國附屬公司B之資料

WE中國附屬公司B為於二零一六年一月十九日在中國成立之有限公司。WE中國附屬公司B之主要業務為(其中包括)房地產開發、商用物業及辦公物業租賃，且為WE房地產之唯一擁有人。

於本公佈日期，WE中國附屬公司B為本公司全資擁有的附屬公司。於完成後，WE中國附屬公司B將成為由魏先生間接持有91%之公司，因此為魏先生之聯繫人及本公司之關連人士。

訂立經重續國銳酒店租賃協議一之理由及裨益

本集團主要從事(i)於中國提供物業管理服務；(ii)全球物業發展及投資；及(iii)中國休閒及時尚生活體驗中心之運營及管理。

本集團所從事其中一項主要業務為中國休閒及時尚生活體驗中心之運營及管理。經重續國銳酒店租賃協議一主要用作營運設有健身中心、水療、會議室及飯店等的會所，並於本集團一般及日常業務過程中進行。經重續國銳酒店租賃協議一之條款乃由訂約方經參考現行市況後公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為經重續國銳酒店租賃協議一乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

經重續國銳酒店租賃協議一擬將於完成後持續。待完成後，本公司將根據香港財務報告準則第16號「租賃」於本集團財務報表確認經重續國銳酒店租賃協議一項下應付租賃費用總額為使用權資產的價值。因此，就上市規則而言，經重續國銳酒店租賃協議一項下擬進行之交易將被視為國銳酒店的資產收購。

由於WE中國附屬公司B於完成後將成為由魏先生間接持有91%的公司，WE中國附屬公司B將成為魏先生之聯繫人，且經重續國銳酒店租賃協議一及項下擬進行之交易將根據上市規則構成自關連人士之資產收購。

由於魏先生及孫先生被視為於經重續國銳酒店租賃協議一擁有重大權益，彼等已就批准經重續國銳酒店租賃協議一及其項下擬進行之交易之董事局決議案放棄投票。

由於上市規則第14.07條所載有關經重續國銳酒店租賃協議一項下擬進行交易之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故經重續國銳酒店租賃協議一項下擬進行交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 根據該協議擬收購Capable Kingdom Limited所有已發行股份 |
| 「該協議」 | 指 | 本公司、Winluck Global Limited及Silky Apex Limited就收購事項及出售事項訂立日期為二零一九年七月十六日之有條件買賣協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「董事局」 | 指 | 董事局 |
| 「本公司」 | 指 | 國銳地產有限公司，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 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據該協議擬出售Wholly Express Limited所有已發行股份 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「國銳酒店」 | 指 | 北京國銳酒店管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司全資擁有的附屬公司 |

| | | |
|----------------|---|-----------------------------------------------------------------|
| 「國銳酒店租賃協議一」 | 指 | 國銳酒店與WE中國附屬公司B所訂立日期為二零一七年十二月三十一日之租賃協議 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「孫先生」 | 指 | 孫仲民先生，執行董事，其持有136,752,350股股份(約佔本公佈日期已發行股份之4.27%) |
| 「魏先生」 | 指 | 魏純暹先生，執行董事兼董事局主席，被視為於2,246,160,464股股份(約佔本公佈日期已發行股份之70.21%)中擁有權益 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「經重續國銳酒店租賃協議一」 | 指 | 國銳酒店與WE中國附屬公司B所訂立日期為二零一九年八月一日之租賃協議 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣 |
| 「股份」 | 指 | 本公司普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份之持有人 |
| 「WE中國附屬公司B」 | 指 | 北京勝域科技發展有限公司，一間於中國成立的有限公司 |
| 「WE房地產」 | 指 | WE中國附屬公司B持有位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓之房地產 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本公佈而言，人民幣兌換為港元乃按人民幣1元兌1.14港元的匯率兌換。該匯率僅作聲明之用，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。

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一九年八月一日

於本公佈日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生、劉淑華女士、郭京生先生、黃菲女士及李兵女士；而本公司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。