

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之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)

持續關連交易

重續持續關連交易

於二零二零年十一月二日，澳西物業管理(本公司間接全資附屬公司)與北京國銳訂立以下協議：

- (1) 二零二一年新供暖服務協議，據此，澳西物業管理已同意向北京國銳集團開發之若干物業項目之空置單位及北京國銳集團所佔用單位提供換熱站及設施以及管道網絡之供暖及維修服務；及
- (2) 二零二一年新物業管理協議，據此，澳西物業管理已同意向北京國銳集團開發之若干物業項目之空置單位及北京國銳集團所佔用單位提供物業管理服務。

上市規則之涵義

根據上市規則第十四A章，二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議各自項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議均與本集團向北京國銳集團提供的物業項目服務有關，根據上市規則第14A.81條至第14A.83條，該等協議項下擬進行的交易須合併計算。

由於有關最高合計年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，且合計年度上限超過10,000,000港元，故二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議以及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審核、公佈及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將會根據上市規則於二零二零年十一月二十三日或之前寄發通函予股東，當中載有(其中包括)(i)二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

茲提述本公司日期為二零一七年十月二十日之公佈及日期為二零一七年十一月二十四日之通函，內容有關(其中包括)二零一八年新供暖服務協議、二零一八年新物業管理協議及二零一八年國銳•金嶺銷售辦事處管理協議。

二零一八年新供暖服務協議、二零一八年新物業管理協議及二零一八年國銳•金嶺銷售辦事處管理協議將於二零二零年十二月三十一日到期。

截至本公佈日期，相關物業項目包括北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期、財滿街三期及金長安大廈；北京大興區國銳廣場及國銳·金嶺；以及北京朝陽區高碑店北花園。

澳西物業管理之責任包括(i)監督北京國銳集團所開發之若干物業項目空置單位及北京國銳集團所佔用單位之換熱站及設施以及管道網絡的日常運作以及提供維修保養之服務；及(ii)確保供暖符合政府指引及標準等。

先決條件：

須符合上市規則項下的規定(包括但不限於獨立股東於股東特別大會通過普通決議案，批准二零二一年新供暖服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限))，二零二一年新供暖服務協議將於二零二一年一月一日生效。

費用：

北京國銳集團之成員公司將負責支付有關上述物業項目內已交付使用但尚未出售之空置單位或北京國銳集團所佔用單位之服務費。

就獨立第三方用家出售及佔用之該等物業單位而言，澳西物業管理將向物業單位之個別業主／租戶直接收取服務費。

截至本公佈日期，位於中國北京之住宅物業之標準服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣18元至人民幣30元。位於中國北京之商用物業之標準服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣25.2元至人民幣50.4元。

各物業項目之服務費將根據各物業項目之具體情況而釐定。服務費將按全年基準以現金予以支付。

在任何情況下，二零二一年新供暖服務協議項下之服務費不得低於(a)澳西物業管理向獨立第三方用家收取類似供暖服務之費用；及(b)相關法律及法規所訂定之價格。

歷史交易金額及年度上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國銳集團於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年九月三十日止九個月就澳西物業管理根據二零一八年新供暖服務協議對空置物業單位及北京國銳集團所佔用單位所提供之供暖服務應付澳西物業管理之費用。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二零年 九月三十日 止九個月 (人民幣)
實際交易金額	8,473,172	7,228,082	5,988,319

二零二一年新供暖服務協議截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
建議年度上限	10,000,000	11,000,000	12,100,000

建議年度上限乃由本公司經考慮以下各項後釐定：(i)上文所披露之歷史實際交易金額；(ii)於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內，有關物業項目空置單位或北京國銳集團所佔用單位之估計數目，當中考慮到完成建設中國北京大興區榮華南路1號國銳·金嶺國銳廣場A座之新物業單位；及(iii)於有關期間內根據二零二一年新供暖服務協議所訂定每個供暖季節每平方米可收取之費用。

定價及付款條款

澳西物業管理根據經由北京市政府有關監管當局所規定之通行供熱價格收取供暖服務費。

於二零一九年十一月七日，北京市發展和改革委員會發出《關於調整本市非居民供熱價格有關問題的通知(京發改[2019]1545號)》，據此，北京市指定各區非居民供熱價格調整為每採暖季每建築平方米介乎人民幣43元至人民幣45元。

於二零零一年十月十七日，北京市物價局發出《關於調整我市民用供熱價格和熱電廠熱力出廠價格的通知(京價(商)字[2001]372號)》，當中規定，北京市供應住宿的供暖價格調整為每採暖季每建築平方米人民幣30元。該政府監管供暖價格自實施以來一直維持不變。

此外，澳西物業管理的若干物業項目將收取較低或較高價格，乃由於該等物業並非由上述法規監管，而鑑於該等物業的性質，向獨立第三方用家收取的價格可低於或高於一般法規制定的價格，因此，澳西物業管理的收費將與向其他獨立第三方用家的收費相若。

董事認為，澳西物業管理根據二零二一年新供暖服務協議收取供暖費時嚴格遵從監管當局(如適用)的政府監管供熱價格，或倘上述法現不適用，則以不遜於向獨立第三方用家收取的價格計算。

本公司將採取以下措施以監察二零二一年新供暖服務協議之定價及條款以及確保根據該協議所進行之交易乃按照一般商務條款訂立：

- (1) 持續監察及檢查政府監管供熱價格，以確保物業擁有人所支付之價格與政府監管價格保持一致；及
- (2) 遵從本公司有關關連交易之內部監控措施，以確保澳西物業管理收取之供熱價格及二零二一年新供暖服務協議的有關條款符合政府監管價格或向獨立第三方用家收取的市價(如適用)。澳西物業管理將會嚴格根據政府監管價格實施最新供熱價格。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問之建議後提出)認為二零二一年新供暖服務協議之條款(包括該協議項下之年度上限)乃屬公平合理，二零二一年新供暖服務協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，及二零二一年新供暖服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並且符合本公司及股東之整體利益。

交易性質： 澳西物業管理負責：(i)保管空置單位之鑰匙；(ii)每月視察空置單位及作出相應記錄；(iii)每月清潔空置單位；(iv)於惡劣天氣狀況下視察空置單位；(v)提供保安服務；及(vi)維護和管理公共設施及資產等。

此外，就特定物業單位而言，澳西物業管理亦將於建築完工後提供初始清潔服務（「**初始清潔服務**」）。

先決條件： 須符合上市規則項下的規定（包括但不限於獨立股東於股東特別大會通過普通決議案，批准二零二一年新物業管理協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）），二零二一年新物業管理協議將於二零二一年一月一日生效

費用： 視乎不同種類之物業單位，管理費介乎每月每平方米人民幣0.49元至人民幣33.6元之間，其須按全年基準以現金支付。

各物業項目之管理費將根據各物業項目之具體情況釐定。

在任何情況下，二零二一年新物業管理協議項下之管理費不得低於(a)澳西物業管理向獨立第三方用家收取類似物業管理服務之費用；及(b)相關法律及法規所訂定之價格。

就初始清潔服務而言，澳西物業管理將收取費用，乃根據其實際產生的支出加利潤率10%計算。

歷史交易金額及年度上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國銳集團於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年九月三十日止九個月就澳西物業管理根據二零一八年新物業管理協議及二零一八年國銳·金嶺銷售辦事處管理協議對空置物業單位及北京國銳集團所佔用之單位提供之物業管理服務向澳西物業管理支付之費用。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二零年 九月三十日 止九個月 (人民幣)
實際交易金額	18,210,123	23,223,558	29,140,122

澳西物業管理根據二零二一年新物業管理協議截至二零二三年十二月三十一日止三個年度應收金額的建議年度上限如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
建議年度上限	47,500,000	52,250,000	57,475,000

建議年度上限乃由本公司經考慮以下各項後釐定：(i)上文所披露之歷史實際交易金額；(ii)於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內，有關物業項目空置單位或北京國銳集團所佔用單位之估計數目，當中考慮到估計完成建設中國北京大興區榮華南路1號國銳·金嶺國銳廣場A座之新物業單位；及(iii)於有關期間內根據二零二一年新物業管理協議所訂定每月每平方米可收取之費用。

定價及付款條款

澳西物業管理根據有關政府當局之適用法律及法規收取物業管理費，有關詳情載列如下。

按照北京市發展和改革委員會於二零零五年發出之《北京市物業服務收費管理辦法》(「辦法」)第五條規定，北京市物業服務收費實行市場調節價或政府指導價。實行市場調節價的物業服務收費，收費標準由業主與物業管理企業在物業服務合同中約定。實行政府指導價的物業服務收費則由市價格主管部門會同房地產行政主管部門制定基準價標準及浮動幅度。

根據辦法第六條，實行政府指導價之物業類別包括經濟適用住房小區、危改回遷小區。澳西物業管理所管理之物業單位屬一般住宅物業或商業物業類別，應實行市場調節價而非政府指導價。換言之，澳西物業管理有權按當時市場價格水平及行內收費慣例，個別與業主磋商及釐定收費標準，以及考慮相關物業的性質、品質及地點等。

根據辦法，澳西物業管理根據二零二一年新物業管理協議按市場調節價方法收取物業管理費。收費標準及費用計算方法已於上述協議中具體訂定。基於上文所述，董事認為，就二零二一年新物業管理協議之收費及費用而言，澳西物業管理嚴格遵守辦法。

本公司將採取以下措施以監察二零二一年新物業管理協議之定價及條款以及確保根據有關協議所進行之交易乃按照一般商務條款訂立：

- (1) 持續監察及檢查有關物業管理價格之法律及法規，以確保物業擁有人所支付之價格與有關法律及法規之規定保持一致；及
- (2) 遵從本公司有關關連交易之有關內部監控措施，以確保對本公司而言，澳西物業管理收取之物業管理價格及二零二一年新物業管理協議之有關條款不遜於獨立第三方可取得或提供的條款。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問之建議後提出)認為二零二一年新物業管理協議之條款(包括該協議項下之年度上限)乃屬公平合理，二零二一年新物業管理協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，及二零二一年新物業管理協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並且符合本公司及股東之整體利益。

訂立二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議之理由

本公司之間接全資附屬公司澳西物業管理為辦公大樓、住宅物業及停車場提供物業管理服務。

澳西物業管理自二零零四年起，擁有向由北京國銳集團開發的若干商住物業項目提供物業管理服務的往績記錄。在這些年來，澳西物業管理透過投標程序獲北京國銳集團選中負責管理由北京國銳集團開發的若干物業項目，雙方因而建立鞏固而穩定的業務關係。此外，自二零零五年起，澳西物業管理開始為北京國銳集團開發的物業項目提供換熱站及設施以及管道網絡之供暖及維修服務。

於本公佈日期，澳西物業管理(a)向21項大型物業項目提供物業管理服務，其中八項為由北京國銳集團開發的物業項目；及(b)向14項大型物業項目提供供暖及維修服務，其中七項為由北京國銳集團開發的物業項目。

訂立二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議使本集團能夠持續分別向由北京國銳集團開發的現時及未來的物業項目提供供暖及維修服務以及物業管理服務。

由於北京國銳由魏先生及孫先生分別間接擁有約91%及9%，魏先生及孫先生被視為於二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議以及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，彼等已就批准(其中包括)二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議的董事局決議案放棄投票。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問之建議後提出)認為，有鑒於其配合本集團維持及推動中國物業管理業務之策略，並可繼續為本集團產生穩定收益及收入，繼續進行二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議項下擬進行之持續關連交易對本集團有利。

有關北京國銳之資料

北京國銳為一間根據中國法律成立之有限公司，主要從事物業開發及投資業務。

於本公佈日期，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約91%及9%。

於本公佈日期，李暢女士、陳崗先生、嚴濤先生、李曉霞女士、孫先生及劉淑華女士(一名董事)均為北京國銳董事。

有關本集團及澳西物業管理的資料

本集團主要於英國、美國及中國從事物業發展及投資，以及在中國提供物業管理服務，以及經營及管理中國休閒及時尚生活體驗中心。

澳西物業管理為一間根據中國法律成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事為辦公大樓、住宅物業及停車場提供物業管理服務。

上市規則之涵義

於本公佈日期，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約91%及9%，因此，根據上市規則，為魏先生之聯繫人。本公司執行董事兼主要股東魏先生為本公司關連人士，故而根據上市規則，北京國銳(魏先生之聯繫人)被視為本公司關連人士。

因此，根據上市規則第十四A章，二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議各自項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議均與本集團向北京國銳集團提供的物業項目服務有關，根據上市規則第14A.81條至第14A.83條，該等協議項下擬進行的交易須合併計算。

由於有關最高合計年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，且合計年度上限超過10,000,000港元，故二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議以及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審核、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以就二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議之條款是否屬公平合理、其項下擬進行之交易是否按正常或更佳商業條款訂立、二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議是否於本集團的日常及一般業務過程中訂立並符合本公司及股東之整體利益以及於股東特別大會如何投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問亦獲委任，以就上述相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議以及其項下擬進行之交易。北京國銳由魏先生及孫先生分別間接擁有約91%及9%，故魏先生及孫先生被視為於二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。Wintime為一間由魏先生間接全資擁有之公司，彼持有1,434,421,537股股份(約佔於本公佈日期全部已發行股份44.83%)，故Wintime亦被視為於二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。

因此，Wintime及孫先生以及彼等各自聯繫人均將於股東特別大會上就批准(其中包括)二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議及其項下擬進行之交易之建議決議案放棄投票。除上述事項及就董事所知、所悉及所信，經作出所有合理查詢後，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

本公司將會根據上市規則於二零二零年十一月二十三日或之前寄發通函予股東，當中載有(其中包括)(i)二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| 「二零一八年國銳·金嶺銷售辦事處管理協議」 | 指 | 澳西物業管理與北京國銳於二零一七年十月二十日訂立之有條件協議，據此，澳西物業管理向北京國銳開發之物業項目國銳·金嶺銷售辦事處及附屬地方提供物業管理服務、銷售相關服務及附帶服務 |
| 「二零一八年新供暖服務協議」 | 指 | 澳西物業管理與北京國銳於二零一七年十月二十日訂立之有條件協議，據此，澳西物業管理向北京國銳若干住宅及商用物業項目之空置單位供暖及提供換熱站及設施以及管道網絡之維修服務 |
| 「二零一八年新物業管理協議」 | 指 | 澳西物業管理與北京國銳於二零一七年十月二十日訂立之有條件協議，據此，澳西物業管理向北京國銳若干住宅及商用物業項目之空置單位提供物業管理服務 |
| 「二零二一年新供暖服務協議」 | 指 | 澳西物業管理與北京國銳於二零二零年十一月二日訂立之有條件協議，據此，澳西物業管理向北京國銳集團開發之若干物業項目之空置單位及北京國銳集團所佔用單位供暖及提供換熱站及設施以及管道網絡之維修服務 |
| 「二零二一年新物業管理協議」 | 指 | 澳西物業管理與北京國銳於二零二零年十一月二日訂立之有條件協議，據此，澳西物業管理向北京國銳集團開發之若干物業項目之空置單位及北京國銳集團所佔用單位提供物業管理服務 |

「合計年度上限」	指	截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各三個年度，二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議項下的年度上限總和
「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，為本公司間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「北京國銳集團」	指	北京國銳及其附屬公司以及聯繫人
「北京國銳」	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有限公司，為本公司關連人士
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議及其項下擬進行之交易以及其年度上限
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事組成之董事局之獨立委員會，旨在就有關二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議及其項下擬進行之交易以及其年度上限向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指 獨立財務顧問就有關二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議及其項下擬進行之交易以及其年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 除Wintime及孫先生(連同彼等各自聯繫人)外之股東須根據上市規則就批准二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票
「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
「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，被視為於136,752,350股股份(約佔於本公佈日期已發行股份4.27%)中擁有權益，為北京國銳董事兼股東(持有約9%股權)
「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(約佔於本公佈日期已發行股份70.21%)中擁有權益，為北京國銳股東(持有約91%股權)
「中國」	指 中華人民共和國

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「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
「Wintime」	指	Wintime Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司控股股東，其股份由魏先生間接全資擁有
「%」	指	百分比

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零二零年十一月二日

於本公佈日期，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；而獨立非執行董事為董煥樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。