

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)

## 須予披露之交易 提供財務資助

### 提供擔保

於二零二一年八月四日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司北京萬港通與借款人訂立擔保協議，據此，北京萬港通同意向借款人提供擔保，方法為(a)將物業A抵押予平安銀行，促成借款人獲得平安銀行提供的最高人民幣300,000,000元的貸款；及(b)將物業B抵押予大連銀行，促成借款人獲得大連銀行提供的最高人民幣216,000,000元的貸款。作為回報，北京萬港通將向借款人收取借款人於平安貸款及大連貸款項下實際提取金額2%的年度擔保費。

### 上市規則之涵義

由於有關擔保的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，因此擔保構成本公司的一項須予披露之交易且須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

### 提供擔保

於二零二一年八月四日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司北京萬港通與借款人訂立擔保協議，據此，北京萬港通同意向借款人提供擔保，方法為(a)將物業A抵押予平安銀行，促成借款人獲得平安銀行提供的最高人民幣300,000,000元的貸款；及(b)將物業B抵押予大連銀行，促成借款人獲得大連銀行提供的最高人民幣216,000,000元的貸款。作為回報，北京萬港通將向借款人收取借款人於平安貸款及大連貸款項下實際提取金額2%的年度擔保費。

## 擔保協議的主要條款

日期：二零二一年八月四日

訂約方：(1) 北京萬港通，本公司的全資附屬公司；及  
(2) 借款人

標的事項：根據擔保協議的條款，北京萬港通同意向借款人提供擔保，方法為(a)將物業A抵押予平安銀行，促成借款人獲得來自平安銀行最高人民幣300,000,000元的貸款；及(b)將物業B抵押予大連銀行，促成借款人獲得來自大連銀行最高人民幣216,000,000元的貸款，從而獲得擔保費。

就大連貸款而言，北京萬港通亦會將物業B的租金收入抵押予大連銀行作為額外擔保。

擔保期：擔保將自北京萬港通與相關銀行之間將予訂立的相關抵押協議及／或文件日期起生效，並於相關貸款全部償還後到期。

擔保費：北京萬港通將向借款人收取借款人於平安貸款及大連貸款項下實際提取金額2%的年度擔保費，該費用應於借款人根據各貸款協議向該等銀行支付利息的同時由借款人向北京萬港通支付。

考慮到平安貸款及大連貸款的最高限額，北京萬港通向借款人收取的擔保費將分別為至多每年人民幣6,000,000元及人民幣4,320,000元。

有關擔保費乃由北京萬港通與借款人參考中國融資公司所收取擔保費的市場費率經公平磋商後釐定。

於擔保協議日期或之後，北京萬港通將簽署以該等銀行為受益人的必要協議及／或文件，以根據適用中國法律及法規實施並正式確定擔保安排。

## 提供擔保的理由及裨益

北京萬港通為該等物業的擁有人，而該等物業為國銳·金嶺大廈2號樓(位於中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院)的部份。由於借款人為國銳·金嶺項目開發的總承包商之一，借款人與本集團自彼此於今年初在該樓宇的開發過程中就工程、裝修、建造及辦公室升級工作進行第一次合作起即建立並保持著良好的工作關係。借款人亦推薦並促成大量優質客戶就辦公室租賃與本集團訂立合約。

據借款人告知，借款人已向該等銀行申請該等貸款，以支持其日常業務營運及營運資金需求，而該等銀行要求其提供抵押品。因此，借款人聯繫北京萬港通，以商討其是否可透過以借款人為受益人將其物業抵押予該等銀行加以促成，從而獲得擔保費。

考慮到中國融資公司的市場慣例，董事局認為，每年按實際提取金額的2%收取擔保費屬公平合理，且與市場費率相一致。擔保費將為本集團的該等自有物業提供額外收入來源(除該等物業的正常租金收入外)，符合本公司及其股東的整體利益。對借款人的擔保支持亦將加強本集團與借款人之間業務關係，並令彼等可進一步開展合作。

本集團已自行進行盡職調查，並對借款人的財務狀況進行評估。根據借款人所提供的借款人於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表，借款人於截至二零二零年十二月三十一日止年度分別錄得收入總額約人民幣4,666,000,000元、稅前溢利淨額約人民幣95,000,000元及稅後溢利淨額約人民幣81,000,000元，並於二零二零年十二月三十一日錄得資產淨值約人民幣612,000,000元。考慮到借款人的財務狀況，董事認為，其財務風險非常有限。

本集團亦將密切關注借款人的財務狀況及其貸款使用情況，以確保擔保協議的有效實施，並避免借款人貸款違約而可能對本集團造成財務損失。

鑒於上文所述，董事認為，擔保協議的條款乃經本集團及借款人公平磋商後釐定，屬公平合理，且擔保乃按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關該等物業之資料

物業A包括由北京萬港通擁有的49個物業，總樓面面積約7,619平方米，位於該樓宇的第一至五樓。

物業B包括由北京萬港通擁有的75個物業，總樓面面積約11,476平方米，位於該樓宇的第六至十二樓。

於本公佈日期，北京萬港通為北萬樓宇的擁有人。

根據北京萬港通於二零二零年十二月三十一日的最新未經審核管理賬目，北萬樓宇的公平值為約人民幣1,088,000,000元。

根據北京萬港通於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度的最新未經審核管理賬目，北京萬港通的虧損淨額及溢利淨額(除稅前)分別為約人民幣202,000,000元及人民幣40,000,000元，以及北京萬港通的虧損淨額及溢利淨額(除稅後)分別為約人民幣202,000,000元及人民幣31,000,000元。

## 有關本集團及北京萬港通之資料

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，以及於中國提供物業管理服務。

北京萬港通為一間於中國成立的有限公司，主要從事辦公樓租賃、商用物業租賃及物業投資。於本公佈日期，北京萬港通為本公司的直接全資附屬公司。

## 有關借款人之資料

借款人為一間於中國成立的有限公司，主要從事集市政、公路、軌道交通、房屋建築、裝飾裝修、機電安裝工程建設、機械租賃及建築技術諮詢為一體的綜合性建設投資。作為一間智力密集型、技術密集型公司，借款人現今擁有市政公用工程施工總承包一級資質、公路工程施工總承包一級資質、房屋建築工程施工總承包一級資質、機電設備安裝工程專業承包一級資質、建築裝飾裝修工程專業承包資質、橋樑工程專業承包二級資質、隧道工程專業承包二級資質及壓力管道安裝GB1、GB2(2)級資質。

借款人的最終實益擁有人為王紅珍及北京市人民政府(分別持有借款人全部股權的51%及49%)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 有關該等銀行之資料

平安銀行及大連銀行均為於中國成立的金融機構。

## 上市規則之涵義

由於有關擔保的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，因此擔保構成本公司的一項須予披露之交易且須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

## 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：

「該等銀行」	指	平安銀行及大連銀行
「北京萬港通」	指	北京萬港通科技發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事局」	指	董事局
「借款人」	指	北京建工路橋集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「該樓宇」	指	中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳·金嶺大廈2號樓
「北萬樓宇」	指	該樓宇的所有地下室、第2層至第11層、第1M層的108室以及第12M層的1201、1202及1203室(均由北京萬港通擁有)
「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)
「大連銀行」	指	大連銀行股份有限公司北京分行，一間於中國成立的金融機構
「大連貸款」	指	大連銀行根據大連貸款協議將向借款人提供的為期二十四個月的最高人民幣216,000,000元的貸款

「大連貸款協議」	指	大連銀行與借款人就大連銀行向借款人提供大連貸款將予訂立的貸款協議，該協議有待大連銀行批准
「董事」	指	本公司董事
「該等貸款」	指	平安貸款及大連貸款
「貸款協議」	指	平安貸款協議及大連貸款協議
「擔保」	指	北京萬港通根據擔保協議向借款人提供的財務資助
「擔保協議」	指	北京萬港通與借款人訂立的日期為二零二一年八月四日的擔保協議，據此，北京萬港通同意向借款人提供擔保，方法為(a)將物業A抵押予平安銀行，促成借款人獲得平安貸款；及(b)將物業B抵押予大連銀行，促成借款人獲得大連貸款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「平安銀行」	指	平安銀行股份有限公司北京分行亦莊支行，一間於中國成立的金融機構
「平安貸款」	指	平安銀行根據平安貸款協議向借款人提供的最高人民幣300,000,000元的貸款，自二零二一年八月三日起至二零二二年八月二日止，為期一年
「平安貸款協議」	指	平安銀行與借款人就平安銀行向借款人提供平安貸款訂立的日期為二零二一年八月二日的貸款協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	物業A及物業B
「物業A」	指	由北京萬港通擁有的49個物業，總樓面面積約7,619平方米，位於該樓宇的第一至五層
「物業B」	指	由北京萬港通擁有的75個物業，總樓面面積約11,476平方米，位於該樓宇的第六至十二層

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事局命  
國銳地產有限公司  
主席  
魏純暹

香港，二零二一年八月四日

於本公佈日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生、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、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。