
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)

主要交易
提供財務資助

董事局函件載於本通函第4至11頁。

凱朋科技擔保協議根據上市規則第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。

二零二二年四月二十五日

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 — 一般資料.....	II-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：

「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，且為本公司的全資附屬公司
「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
「北萬擔保」	指	北京萬港通根據北萬擔保協議向借款人提供的財務資助
「北萬擔保協議」	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(a)向借款人提供最高人民幣300,000,000元的擔保，方法為將物業A抵押予平安銀行，促成借款人獲得平安貸款；及(b)向借款人提供最高人民幣216,000,000元的擔保，方法為將物業B抵押予大連銀行，促成借款人獲得大連貸款
「北萬物業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
「北萬物業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
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義

釋 義

「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向借款人提供的最高人民幣300,000,000元的貸款，期限自二零二一年七月二十六日起至二零二三年七月十四日
「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訂立日期為二零二一年八月十日之貸款協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「凱朋科技」	指	北京凱朋科技發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為本公司一間非全資附屬公司
「凱朋科技擔保」	指	凱朋科技根據凱朋科技擔保協議向借款人提供的財務資助
「凱朋科技擔保協議」	指	凱朋科技與借款人訂立的日期為二零二二年三月十五日的擔保協議，據此，凱朋科技同意向借款人提供擔保，方法為將凱朋科技之物業抵押予盛京銀行，促成借款人獲得盛京貸款
「凱朋科技物業」	指	由凱朋科技擁有的129個物業，總樓面面積約46,164.24平方米，位於該樓宇的第一層、第十三至二十二層、第二十四至三十三層及第三十五至三十六層
「最後實際可行日期」	指	二零二二年四月二十一日
「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

釋 義

「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
「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
「盛京銀行」	指	盛京銀行股份有限公司北京分行，一間於中國成立的金融機構
「盛京貸款」	指	盛京銀行根據盛京貸款協議將向借款人提供的最高人民幣800,000,000元的貸款，自二零二二年三月二十一日起至二零二五年三月二十日止，為期三年
「盛京貸款協議」	指	盛京銀行與借款人就盛京銀行向借款人提供盛京貸款訂立的日期為二零二二年三月十五日的貸款協議
「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
「%」	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

李兵女士

註冊辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心

一座3505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：

主要交易 提供財務資助

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年三月十五日之公佈，內容有關凱朋科技擔保協議。

於二零二二年三月十五日(交易時段後)，本公司的非全資附屬公司凱朋科技與借款人訂立凱朋科技擔保協議，據此，凱朋科技同意向借款人提供擔保，方法為將凱朋科技物業抵押予盛京銀行，促成借款人獲得盛京銀行提供的最高人民幣800,000,000元的貸款。作為回報，凱朋科技將向借款人收取借款人於盛京貸款項下實際提取金額1%的年度擔保費。

本通函旨在向閣下提供凱朋科技擔保協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情。

董事局函件

凱朋科技擔保協議之主要條款

- 日期： 二零二二年三月十五日
- 訂約方： (1) 凱朋科技，本公司的非全資附屬公司；及
(2) 借款人
- 標的事項： 根據凱朋科技擔保協議的條款，凱朋科技同意通向借款人提供最高人民幣800,000,000元的擔保，方法為將凱朋科技物業抵押予盛京銀行，促成借款人獲得來自盛京銀行最高人民幣800,000,000元的貸款，從而獲得擔保費。
- 擔保期： 凱朋科技擔保將自凱朋科技與盛京銀行將予訂立的相關抵押協議日期起生效，並將於盛京貸款悉數償還後到期。
- 擔保費： 凱朋科技將向借款人收取借款人於盛京貸款項下實際提取金額1%的年度擔保費，該費用應於借款人根據盛京貸款協議向盛京銀行支付利息的同時由借款人向凱朋科技支付。
- 考慮到盛京貸款的最高限額，凱朋科技向借款人收取的擔保費將每年至多為人民幣8,000,000元。
- 有關擔保費乃由凱朋科技與借款人經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。
- 本集團於凱朋科技擔保項下的最大風險為不超過人民幣800,000,000元的擔保金額。

於最後實際可行日期，凱朋科技已簽署以盛京銀行為受益人的所有必要協議及／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。

凱朋科技擔保的財務影響及所得款項擬定用途

由於凱朋科技擔保事項已完成，預計凱朋科技擔保初步按其公平值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，凱朋科技擔保將按以下兩者的較高者計量：(i)預期信貸虧損釐定的撥備金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)已確認的累計收入。凱朋科技擔保的公平值變動應計入損益。

本公司擬將每年最高人民幣8,000,000元的凱朋科技擔保所得款項用作其日常營運開支。

提供擔保的理由及裨益

凱朋科技為凱朋科技物業的擁有人，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)的一部分。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二零二一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，借款人已向盛京銀行申請盛京貸款，以支持其日常業務營運及營運資金需求，而盛京銀行要求其提供抵押品。因此，借款人聯繫凱朋科技，以商討其是否可透過以借款人為受益人將其物業抵押予盛京銀行加以促成，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1%收取擔保費屬公平合理，且與市場費率相一致。根據本集團管理層取得的市場資料，主要在中國從事提供擔保的融資公司所提供擔保的年度市場費率介乎1%至2%。鑒於凱朋科技並非主要在中國從事提供擔保的融資公司且考慮到凱朋科技擔保項下之擔保金額(最高人民幣800,000,000元)高於北萬擔保項下之擔保金額(最高人民幣516,000,000元)，借款人已同意根據北萬擔保提供2%擔保費，經與借款人公平磋商後，凱朋科技同意將擔保費設定為每年1%(市場利率範圍的下限)，董事局認為，

董事局函件

凱朋科技擔保項下1%的年度擔保費符合市場費率、屬公平合理且按一般商業條款訂立。此外，本集團已獲借款人告知，為獲取盛京融資，北京國銳房地產開發有限公司(本公司之關連人士)亦已另行同意向借款人提供擔保，因此，本集團就借款人違約的風險已多樣化。

此外，根據本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利約人民幣76,000,000元(不考慮年內出售附屬公司之收益，惟考慮本集團物業公平值收益)。因此，董事局認為，凱朋科技擔保項下的擔保費每年至多為人民幣8,000,000元，而北萬擔保項下的擔保費每年至多為人民幣10,302,000元，兩者均將為集團帶來良好回報，且擔保費將為本集團的該等自有凱朋科技物業提供額外收入來源(除凱朋科技物業的正常租金收入外)。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。因此，董事局認為，即使擔保並非於本公司日常及一般業務過程中提供，而借款人為獨立第三方及非本公司之關連人士，提供凱朋科技擔保符合本公司及其股東的整體利益。

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，及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。根據借款人所提供的借款人於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務報表，借款人於截至二零二一年十二月三十一日止年度分別錄得收入總額約人民幣4,809,000,000元、稅前溢利淨額為人民幣168,000,000元及稅後溢利淨額為人民幣153,000,000元，及於二零二一年十二月三十一日錄得資產淨值約人民幣768,000,000元。

此外，本集團已對借款人進行背景調查。於最後實際可行日期，由於北京市人民政府為借款人全部股權49%的最終實益擁有人，故董事局認為，借款人具強大動力及充足財務資源以償還貸款並遵守盛京融資之條款。

考慮到借款人的財務狀況及背景，董事認為其財務風險非常有限。基於上述者，董事局認為毋須就提供凱朋科技擔保而向借款人取得任何擔保。

基於上述對借款人的盡職調查及評估，董事局認為其盡職調查足以訂立凱朋科技擔保協議。

董事局函件

根據凱朋科技擔保協議，就知悉及監測盛京貸款於凱朋科技擔保協議期限內之合規情況而言，凱朋科技有權要求借款人提供任何信息。本集團亦將密切關注借款人的財務狀況及盛京貸款使用情況，以確保凱朋科技擔保協議的有效實施，並避免借款人盛京貸款違約而可能對本集團造成財務損失。

倘借款人就盛京貸款違約，本公司有權要求借款人向盛京銀行償還盛京貸款。本公司無論如何均有權就本集團因有關違約蒙受的任何損失對借款人提起訴訟。

鑒於上文所述，董事認為，凱朋科技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，且凱朋科技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。

有關凱朋科技物業之資料

凱朋科技物業包括由凱朋科技擁有的129個物業，總樓面面積約46,164.24平方米，位於該樓宇的第一層、第十三至二十二層、第二十四至三十三層及第三十五至三十六層。

於最後實際可行日期，凱朋科技為凱朋科技物業的擁有人。

根據獨立專業估值師編製的估值報告，截至二零二零年十二月三十一日，凱朋科技物業之市價為人民幣2,593,000,000元。

根據凱朋科技於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的經審核賬目以及凱朋科技於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的未經審核管理賬目，凱朋科技的溢利淨額(除稅前)分別為約人民幣72,200,000元及人民幣215,900,000元，以及凱朋科技的溢利淨額(除稅後)分別為約人民幣7,400,000元及人民幣73,300,000元。

有關本集團及凱朋科技之資料

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。

凱朋科技為一間於中國成立的有限公司，其主要從事物業銷售及物業投資。於最後實際可行日期，凱朋科技為本公司的一間非全資附屬公司。

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、技術密集型集團公司，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。

於最後實際可行日期，借款人的最終實益擁有人為王紅珍女士(持有借款人全部股權的51%)及北京市人民政府(持有借款人全部股權的49%)。

於最後實際可行日期，中國公民王紅珍女士擔任北京安澤資產管理有限公司(一家於中國成立從事資產管理業務的公司)之總經理。

借款人為北京國銳·金嶺項目開發的總承包商之一。借款人與本集團自彼此於二零二一年年初在該樓宇的開發(為國銳·金嶺的一部分)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。本集團及其關聯人士已與借款人就中國多項物業項目建設進行合作。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。

除上文披露之借款人與本集團之業務關係外，董事並不知悉借款人與其最終實益擁有人及本公司以及其關連人士有任何其他關係。

就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。

有關盛京銀行之資料

盛京銀行為於中國成立的金融機構。

上市規則之涵義

於二零二一年八月四日，本公司的全資附屬公司北京萬港通與借款人訂立北萬擔保協議，據此，北京萬港通同意(a)向借款人提供最高人民幣300,000,000元的擔保，方法為將北萬物業A抵押予平安銀行，促成借款人獲得平安貸款；及(b)向借款人提供最高人民幣216,000,000元的擔保，方法為將北萬物業B抵押予大連銀行，促成借款人獲得大連貸款，從而獲得擔保費。

有關北萬擔保之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年八月四日之公佈。

鑒於凱朋科技擔保及北萬擔保均由本集團與借款人(即相同訂約方)訂立，且均於十二個月期間內完成，根據上市規則第14.23條，凱朋科技擔保及北萬擔保作為單一交易合併計算。由於就上市規則第14.07條就凱朋科技擔保及北萬擔保合併計算之所有適用百分比率之最高值超過25%，根據上市規則，凱朋科技擔保及北萬擔保共同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。

一般事項

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於凱朋科技擔保中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准凱朋科技擔保之決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已從股東集團就凱朋科技擔保獲得股東書面批准。於最後實際可行日期，股東集團(一組密切聯繫股東)於2,246,160,464股股份(其佔本公司已發行股份總數約70.21%)中擁有實益權益。因此，根據上市規則第14.44條，本公司自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凱朋科技擔保協議之條款及其項下擬進行之交易。

股東集團由Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司組成，其於最後實際可行日期分別擁有本公司44.83%及25.37%的股權。Wintime Company Limited為勝運環球有限公司的全資附屬公司，而勝運環球有限公司之全部已發行股本由魏純暹先生實益擁有。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%的權益。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

董事局函件

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%的權益。因此，魏純暹先生被視為於Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司持有之股份中擁有權益。鑒於上文所述，Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司被視為上市規則第14.45條項下之一組密切聯繫股東。

推薦建議

董事認為，凱朋科技擔保協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。倘本公司擬召開股東大會以批准凱朋科技擔保協議，董事局建議股東於有關股東大會投票贊成有關決議案以批准凱朋科技擔保協議。

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

二零二二年四月二十五日

中國實體帶有「*」的英文名稱為其中文名稱的英譯本，僅供識別，不得視為其官方英文名稱。如有歧義，以中文名稱為準。

本集團之財務資料

本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年度；及截至二零二一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及本公司網站www.grproperties.com.hk：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第160至289頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt20190429316_c.pdf)
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第157至300頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042800947_c.pdf)
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第140至268頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042801214_c.pdf)
- 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(第24至72頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0927/2021092700886_c.pdf)

營運資金

經考慮本集團可獲得之財務資源，包括凱朋科技擔保所得款項、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

於二零二二年二月二十八日營業時間結束時，本集團擁有(1)無抵押及無擔保股東貸款總額約為86,143,000港元，按固定年利率2%計息；(2)合營公司合夥人無擔保貸款總額約為585,054,000港元，按固定年利率9.5%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總額約為369,586,000港元，其為無息並將於二零二三年至二零二四年到期償還；(4)有抵押及無擔保銀行貸款總額約為758,294,000港元，按浮動利率計息，實際年利率為2.34%，由本集團一間投資物業及租賃應收款項抵押；(5)融資機構有擔保貸款總額

約為226,925,000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及租賃應收款項作抵押；(6)來自獨立第三方的無抵押及無擔保貸款總額約為72,426,000港元，按年利率12.5%計息；(7)租賃負債賬面值約為5,614,000港元；(8)無抵押及無擔保永久可換股債券負債數額約為55,984,000港元；及(9)金融擔保合約賬面值約為4,350,000港元。

或然負債

於二零二一年二月或前後，一名原告對本公司於美國的一間附屬公司提起法律訴訟，指控該附屬公司就有關位於美國加利福尼亞州洛杉磯縣聖莫尼卡一處商業及住宅綜合體的建設對原告造成人身傷害。相關訴訟總額為1,000,000美元。

根據上述案件的內部評估並已徵求美國獨立法律顧問的法律意見，本公司董事認為，本集團具有合理的抗辯理據並認為解決該索賠的任何資金流出的可能性很小，乃由於該索賠已由保險賠償金賠付。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，於二零二二年二月二十八日營業時間結束時，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、押記、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

董事確認，自二零二零年十二月三十一日(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及於中國提供物業管理服務。

面對二零二一年COVID-19疫情前所未見之挑戰，本集團堅持不懈地維持有效的營運及提供優質服務，以盡量減低對租戶、顧客及員工的影響。為確保業務有長遠可持續增長及價值創造，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。投資海外市場應於日後為本集團的國內業務提供多元化及對沖，從而為股東帶來合理回報。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，本集團不單把握投資機遇，在洛杉磯及倫敦建立立足點並涉足地產市場，以獲取具有長期資本增值潛力並可能在未來重新開發的房地產創收，本集團亦將專注於執行其現有項目，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其投資項目的可能性。董事相信，於過去數年之收購及執行現有項目後，憑藉各項物業產生之穩定租金收入，本集團將可擴大其收入基礎。

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。

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3)	136,752,350 (L)	117,756,660 (L)	254,509,010	7.95%
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%

(L) 代表好倉

附註：

1. Wintime Company Limited 於 1,434,421,537 股股份以及本公司於二零一八年八月十七日及二零二一年十二月三十一日以每股股份0.80港元之兌換價發行的本金總額1,073,853,872港元之可換股債券的1,342,317,340股相關股份中擁有權益。Wintime Company Limited為勝運環球有限公司的全資附屬公司。勝運環球有限公司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，勝運環球有限公司與魏純暹先生各自被視為於Wintime Company Limited所持有股份中擁有權益。

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. 於二零一八年八月十七日及二零二一年十二月三十一日，本公司按每股0.80港元的轉換價就本金額94,205,328港元的可換股債券發行136,752,350股及117,756,660股相關股份，而孫仲民先生於該等股份中擁有權益。

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	佔本公司	
			持有相關 股份數目	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	—	1,342,317,340	41.96%

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
勝運環球有限公司(附註1)	受控法團之權益	1,434,421,537	-	44.83%
	受控法團之權益	-	1,342,317,340	41.96%
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)	受控法團之權益	811,738,927	-	25.37%
北京國銳控股有限公司	受控法團之權益	811,738,927	-	25.37%

附註：

1. Wintime Company Limited於1,434,421,537股股份以及本公司於二零一八年八月十七日及二零二一年十二月三十一日以每股股份0.80港元之兌換價發行的本金總額1,073,853,872港元之可換股債券的1,342,317,340股相關股份中擁有權益。Wintime Company Limited為勝運環球有限公司的全資附屬公司。勝運環球有限公司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，勝運環球有限公司及魏純暹先生均被視為於Wintime Company 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	勝運環球有限公司
	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
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二零二零年十二月三十一日(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. 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) GR UK Holdings Limited(「**GR UK Holdings**」)(本公司之直接全資附屬公司)與Bow Street Operations Limited(「**Bow Street**」)訂立日期為二零二一年一月八日的買賣協議，據此，GR UK Holdings同意出售及Bow Street同意購買GR Properties UK Limited全部已發行股份；

- (b) 本公司與勝運環球有限公司(「勝運環球」)及Silky Apex Limited(「Silky Apex」)訂立日期為二零二一年五月三十一日的買賣協議，據此，本公司有條件同意出售及勝運環球及Silky Apex有條件同意購買銳華天地投資有限公司之全部已發行股份；及
- (c) 北萬擔保協議。

10. 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金鐘道89號力寶中心一座3505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。

11. 展示文件

以下文件之副本由本通函日期起14天期間將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.grproperties.com.hk刊發：

- (a) 凱朋科技擔保協議；
- (b) 本附錄「9.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (c) 本通函。

中國實體帶有「*」的英文名稱為其中文名稱的英譯本，僅供識別，不得視為其官方英文名稱。如有歧義，以中文名稱為準。