

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，應諮詢閣下之持牌股票經紀或其他註冊證券交易商、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持牌銀行、股票經紀或其他代理商，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。



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 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

MESSIS  大有融資

除非文義另有所指，否則本通函所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事局函件載於本通函第8至25頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之意見)載於本通函第26至27頁。獨立財務顧問大有融資函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第28至50頁。

本公司將於二零二零年十二月二十三日(星期三)上午十時正假座香港皇后大道中29號華人行1103-06室召開股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。無論閣下能否出席大會，務請細閱該通告，並按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶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54樓，惟無論如何不遲於二零二零年十二月二十一日(星期一)上午十時正(香港時間，即大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間前至少四十八小時(不包括屬公眾假日之日子的任何一段時間))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大會並於會上投票，在該情況下，代表委任表格則視為已撤銷論。

股東特別大會之預防措施

請參閱本通函第6至7頁有關股東特別大會上為盡力防控新型冠狀病毒(COVID-19)傳播將採取的措施，包括：

- 必須量度體溫及健康申報
- 建議佩戴外科口罩
- 不會派發公司禮品及供應茶點
- 依照香港政府的指導維持適度距離及空間，因而本公司於必要時或會限制股東特別大會出席者人數，避免過於擁擠

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。為推動新型冠狀病毒(COVID-19)的防控及保護出席會議股東的健康及安全，本公司鼓勵股東考慮不親身出席股東特別大會，並建議股東委託股東特別大會主席作為受委代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

本公司或會根據COVID-19的發展情況實施進一步變動及預防措施，並可能適時就相關措施進一步發佈公告。

二零二零年十二月四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
股東特別大會之預防措施.....	6
董事局函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	26
獨立財務顧問函件.....	28
附錄 — 一般資料.....	51
股東特別大會通告.....	EGM-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：

「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

釋 義

「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
「該公佈」	指	本公司日期為二零二零年十一月二日內容有關(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公佈
「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)

釋 義

「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	本公司將於二零二零年十二月二十三日(星期三)上午十時正召開之股東特別大會，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(包括年度上限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國銳廣場A座」	指	國銳廣場A座，位於中國北京大興區榮華南路1號國銳·金嶺
「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」或 「大有融資」	指	大有融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十一月三十日，即本通函刊印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「孫先生」	指	孫仲民先生，執行董事，被視為於136,752,350股股份(約佔於最後實際可行日期已發行股份4.27%)中擁有權益，為北京國銳董事並間接擁有約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(約佔於最後實際可行日期已發行股份70.21%)中擁有權益，並間接擁有北京國銳約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

釋 義

「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

股東特別大會之預防措施

本公司非常重視股東、員工及持份者之健康。鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施，以保護與會股東、員工及持份者免於受感染之風險：

- (i) 每位股東、受委代表及其他與會人士在各股東特別大會會場入口須接受強制性體溫檢查，任何人士的體溫如超過攝氏37.4度，均會被拒絕進入股東特別大會會場或會被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 本公司鼓勵與會者在股東特別大會會場內全程佩戴外科口罩，並保持座位之間的安全距離；
- (iii) 大會不設茶點招待，亦不會派發公司禮品；及
- (iv) 各與會人士均會被問及(a)其於緊接股東特別大會前14天期間內曾否出行香港境外；及(b)其是否須接受香港政府所規定之隔離檢疫。任何就上述問題給予肯定答案之人士，均會被拒絕進入股東特別大會會場或會被要求離開股東特別大會會場。

此外，本公司提醒全體股東，行使投票權時未必須親身出席股東特別大會。本公司鼓勵股東不要親身出席股東特別大會，並建議股東通過填妥及交回本通函所附的代表委任表格委託股東特別大會主席作為彼等之受委代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶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54樓。於計算上述通告期間時，並無計及為公眾節假日日期的任何部份。

股東特別大會之預防措施

倘任何股東選擇不親身出席股東特別大會，惟就任何決議案或與本公司有關事宜或與董事局溝通之任何事項有任何疑問，歡迎將有關問題或事宜以書面方式送交本公司的註冊辦事處或電郵至本公司的股份過戶登記處is-enquiries@hk.tricorglobal.com。倘任何股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯繫本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司：

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓

電郵： is-enquiries@hk.tricorglobal.com

香港電話： (852) 2980 1333

傳真： (852) 2810 8185



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

劉淑華女士

黃菲女士

李兵女士

註冊辦事處：

香港中環

畢打街20號

會德豐大廈

16樓1603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：

持續關連交易 及 股東特別大會通告

緒言

茲提述該公佈，內容有關(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。

本通函旨在向閣下提供(i)有關(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之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)獨立財務顧

董事局函件

- 交易性質： 澳西物業管理須向北京國銳集團之成員公司就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。
- 截至最後實際可行日期，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。

董事局函件

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。

截至最後實際可行日期，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，包括相關物業之地點、規模、性質(即商用或住宅)及其他建造規格，以及澳西物業管理之資源要求而釐定。然而，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(如適用)。服務費將按全年基準以現金予以支付。

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。

董事局函件

	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，當中考慮到國銳廣場A座之新物業單位之預期出租率；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。於最後實際可行日期，國銳廣場A座的建設工程已基本竣工。本集團預計國銳廣場A座於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的出租率將分別約為52%、70%及90%。國銳廣場A座的預計出租率乃釐定二零二一年新供暖服務協議項下之建議年度上限的主要因素之一，且出租率的預計增長亦與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的漸增一致。

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。

董事局函件

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，北京市非居民供熱價格調整為每採暖季每建築平方米人民幣43元(城六區)及人民幣45元(其他區域)。如有關非居民物業的層高超過4米，則供熱方可依據規定的公式加收供熱價格，但該價格不得超過層高低於4米的物業規範價格的兩倍。

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。

處於空置狀態的居民及商業物業單位不受上述法規限制。北京的供熱方一般參考由北京市工商行政管理局及北京市市市容管理委員會聯合發佈的指導合同，按較上述政府規定價格低約40%的標準對空置單位收取供熱價格。

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，所收取的價格以不遜於向獨立第三方用家收取的價格計算。

本公司將採取以下內部監控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業條款訂立：

- (1) 持續監察及檢查政府監管供熱價格，以確保物業擁有人根據二零二一年新供暖服務協議所支付之價格與政府監管價格保持一致；及

董事局函件

- 物業：北京國銳根據其物業項目指定之物業單位，包括(i)已交付使用但尚未出售之空置單位；及(ii)北京國銳集團所佔用之單位。
- 截至最後實際可行日期，有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；北京朝陽區高碑店北花園；以及北京通州區馬駒橋項目。
- 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。

董事局函件

各物業項目之管理費將根據各物業項目之具體情況，包括相關物業之地點、規模、性質(即商用或住宅)及其他建造規格，以及澳西物業管理之資源要求而釐定。

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(如適用)。

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：

董事局函件

	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，當中考慮到國銳廣場A座之新物業單位之預期出租率；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。誠如上文「重續持續關連交易—(A)二零二一年新供暖服務協議—歷史交易金額及年度上限」一段所披露，本集團預計國銳廣場A座於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的出租率將分別約為52%、70%及90%。國銳廣場A座的預計出租率乃釐定二零二一年新物業管理協議項下之建議年度上限的主要因素之一，且出租率的預計增長亦與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的漸增一致。

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

董事局函件

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。

為釐定北京國銳各物業項目將收取的物業管理服務費，將進行市場分析。為確保該費用屬公平合理，市場分析(包括建議服務費)將提交北京市有關房屋管理局批准。因此，建議服務費除由澳西物業管理及北京國銳獨立協商及釐定外，亦由政府主管部門批准。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。

就初始清潔服務費而言，現行市場利率乃於將予產生的實際支出另加約8%的利潤率。基於澳西物業管理與北京國銳間的公平磋商，澳西物業管理收取的費用比現行市場利率略高(即根據其實際產生的支出加利潤率10%計算的費用)及董事認為有關價格屬公平合理並可與向獨立第三方用家收取的市場價格相比較。

本公司將採取以下內部監控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業條款訂立：

- (1) 持續監察及檢查有關物業管理價格之法律及法規，以確保物業擁有人根據二零二一年新物業管理協議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(誠如下文「內部監控」各段所載)，以確保對本公司而言，澳西物業管理收取之物業管理價格不低於向獨立第三方收取的價格，且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。

董事局函件

董事(包括獨立非執行董事，其意見於下文「推薦建議」一段中陳述)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。

截至最後實際可行日期，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。

董事局函件

董事(包括獨立非執行董事，其意見於下文「推薦建議」一段中陳述)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。

內部監控

本集團已就本公司之持續關連交易(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項下擬進行之交易)採納下列內部監控程序：

- 於本公司各項持續關連交易的整個期間，本集團相關成員公司的營運部門將審閱及核對定價是否公平合理並遵守定價條款。除在訂立持續關連交易(有關協議項下之定價條款乃首次應用或定價條款與先前所用者不同)前審閱定價外，本集團相關成員公司之會計部門將按季度審閱營運部門所進行之上述工作。關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，(i)澳西物業管理營運部門將審閱及核對定價條款，尤其是將收取的費用不低於本集團向獨立第三方收取的費用；及(ii)於訂立各項交易前，澳西物業管理會計部門將審閱定價條款，並定期審閱營運部門所開展的工作；
- 本公司會計部門主要負責審閱及監察本集團持續關連交易，以確保不超出有關交易之全年上限及交易均按該等持續關連交易相關之框架協議項下之定價政策或機制進行。本公司會計部門將向本集團獨立專業內部監控顧問諮詢有關持續關連交易之合規事宜，並向本公司財務總監作年度匯報，財務總監(以個人名義及代表本集團管理層(受委進行本集團企業風險管理及內部監控))將向本公司審核委員會匯報，並向審核委員會提供確認書，確認本公司之持

董事局函件

續關連交易遵守上市規則項下之年度審閱及披露規定均(a)在本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般或更佳商業條款訂立；及(c)根據規範該等交易之相關協議按公平合理且符合股東整體利益之條款訂立；且適用於持續關連交易之本集團內部監控程序充分及有效地確保該等交易按上述方式進行。本公司審核委員會將據此考慮；

- 本公司之外聘核數師將每年審閱持續關連交易(須遵守上市規則項下之年度審閱及披露規定)，以核對及確認(其中包括)定價條款是否已遵守及超出有關上限；及
- 獨立非執行董事將每年審閱本公司之持續關連交易(須遵守上市規則項下之年度審閱及披露規定)，以核對及確認該等持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中、按照一般或更佳商業條款及根據規範該等交易之相關協議按公平合理且符合股東整體利益之條款進行，以及本公司實施之內部監控程序就確保該等持續關連交易乃根據有關協議所載定價政策進行而言是否充足有效。

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。

截至最後實際可行日期，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直接擁有約91%及9%。

截至最後實際可行日期，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

截至最後實際可行日期，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直接擁有約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。

董事局函件

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一般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。

股東特別大會

謹訂於二零二零年十二月二十三日(星期三)上午十時正假座香港皇后大道中29號華人行1103-06室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以供獨立股東考慮並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。

於股東特別大會上提呈之普通決議案將由獨立股東以投票方式表決。

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(約佔截至最後實際可行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。

根據上市規則第14A.36條，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。

董事局函件

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶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54樓，惟無論如何不遲於二零二零年十二月二十一日(星期一)上午十時正(香港時間，即股東特別大會或其任何續會舉行時間前至少四十八小時(不包括屬公眾假日之日子的任何一段時間))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特別大會並於會上投票，在該情況下，代表委任表格則視為已撤銷論。

暫停辦理股份過戶登記手續

於二零二零年十二月二十三日(星期三)名列本公司股份過戶登記名冊的股東，將合資格出席股東特別大會並於會上投票。自二零二零年十二月十八日(星期五)至二零二零年十二月二十三日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理過戶登記冊及股份過戶登記手續，此期間概不辦理任何股份過戶登記。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年十二月十七日(星期四)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶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54樓。

推薦建議

獨立董事委員會在考慮大有融資之意見後，認為(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之條款，且連同建議年度上限之釐定基準誠屬公平合理；(ii)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交易乃按一般商業條款進行；及(iii)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在本集團日常及一般業務過程中訂立，且均符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上，投票贊成普通決議案以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。

董事局函件

一般事項

務請閣下垂注獨立董事委員會函件、大有融資函件、本通函附錄所載其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

代表董事局
國銳地產有限公司
主席
魏純暹
謹啟

二零二零年十二月四日



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)

敬啟者：

持續關連交易

吾等提述本公司日期為二零二零年十二月四日之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，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及其項下擬進行之交易連同建議年度上限是否屬公平合理向閣下提供意見。大有融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮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以及建議年度上限，並經計及大有融資日期為二零二零年十二月四日之函件所載其考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為(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之條款連同建議年度上限之釐定基準屬公平合理；(ii)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交易乃按一般商業條款訂立；及(iii)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乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之有關普通決議案。

獨立董事委員會函件

吾等務請獨立股東垂注(i)董事局函件；(ii)大有融資函件；及(iii)通函之附錄。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
董煥樟先生

獨立非執行董事
杜紫雲女士
謹啟

獨立非執行董事
梁浩鳴先生

二零二零年十二月四日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問大有融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，內容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以及其項下擬進行的交易及建議年度上限，以供載入本通函。



敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，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以及其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於 貴公司於二零二零年十二月四日致股東的通函（「**通函**」）（本函件構成其中一部份）中董事局函件（「**董事局函件**」）內。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一七年十一月二十四日之通函，澳西物業管理（ 貴公司之間接全資附屬公司）與北京國銳訂立有條件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，而該等協議將於二零二零年十二月三十一日到期。為繼續由澳西物業管理（ 貴公司之間接全資附屬公司）

獨立財務顧問函件

向北京國銳集團提供服務，於二零二零年十一月二日，澳西物業管理與北京國銳訂立(i)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(ii)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。

截至最後實際可行日期，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直接擁有約91%及9%，因此，根據上市規則，為魏先生之聯繫人。貴公司執行董事兼主要股東魏先生為貴公司關連人士，故而根據上市規則，北京國銳(魏先生之聯繫人)被視為貴公司關連人士。

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貴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貴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14.83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。

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(約佔截至最後實際可行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。

獨立財務顧問函件

根據上市規則第14A.36條，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。

獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事，即董煥樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生)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一般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 貴集團的日常及一般業務過程中訂立並符合 貴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。吾等(大有融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等並無與 貴公司及合理被視為與吾等的獨立性相關的任何其他方建立任何關係或於其中持有權益。於過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司有關任何其他交易的獨立財務顧問。除就獲委任為獨立財務顧問而應付吾等的常規專業費外，概無吾等將從 貴公司或合理被視為與吾等的獨立性相關的任何其他方收取任何費用或利益的安排，且吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司。

意見的基礎

於達致吾等的推薦建議時，吾等依賴通函所載的陳述、資料及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函所載或所述的所有資料、聲明及意見以及 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供的資料及聲明(彼等對其全權負責)於其作出日期屬真實準確並將於最後實際可行日期繼續保持真實準確。吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。

獨立財務顧問函件

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料；董事願就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，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，足以令致文件或其所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，並為吾等的意見構成合理基礎。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何重大事實或情況將導致所獲提供的資料及向吾等作出的聲明屬失實、不確或有誤導成份。吾等認為吾等已採取所有必要程序以達致知情意見及作為吾等倚賴所提供資料的憑證，並足以構成吾等意見的合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供資料進行任何獨立核實，亦無獨立調查 貴集團的業務及事務以及與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有關的任何訂約方的業務及事務。

刊發本函件的目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮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的交易及建議年度上限時作參考，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，本函件的全部或部份不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴集團主要於英國、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。

獨立財務顧問函件

1.1 貴集團的財務表現

以下載列 貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的綜合損益表概要，其乃摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零一九年度報告」）及 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二零中期報告」）。

綜合損益表

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
收益	361,282	373,327	177,006	161,812
貴公司擁有人應佔溢利／(虧損)	9,579	98,599	(3,179)	(6,623)

於截至二零一九年十二月三十一日止年度， 貴集團的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的約361.3百萬港元增至約373.3百萬港元，主要由於(i)物業管理板塊產生的收益增加，該板塊呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度的板塊收益約為224.2百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則約為196.1百萬港元；及(ii)物業發展及投資板塊於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得板塊收益約78.8百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則約為75.1百萬港元。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得溢利約98.6百萬港元，相當於溢利較截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的約9.6百萬港元增加約89.0百萬港元。根據二零一九年度報告，溢利增加主要由於部份若干持作出售物業轉為投資物業後之重新計量收益約301.5百萬港元並獲投資物業公平淨值虧損約142.2百萬港元所抵銷。

獨立財務顧問函件

於截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團的收益由截至二零一九年六月三十日止六個月錄得的約177.0百萬港元減至約161.8百萬港元。收益減少主要由於(i)物業管理板塊產生的收益減少，該板塊呈報截至二零二零年六月三十日止六個月的板塊收益約97.9百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月錄得約104.9百萬港元；及(ii)經營休閒中心板塊產生的收益減少，該板塊呈報截至二零二零年六月三十日止六個月的板塊收益約9.6百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月錄得約36.0百萬港元。

貴集團錄得截至二零二零年六月三十日止六個月的虧損約6.6百萬港元，相當於虧損較截至二零一九年六月三十日止六個月錄得的虧損約3.2百萬港元增加約3.4百萬港元。根據二零二零中期報告，虧損增加主要由於附屬公司(於二零一九年下半年獲收購)之合營公司合夥人貢獻的準貸款產生的額外利息開支致使截至二零二零年六月三十日止六個月的財務費用增加約29.9百萬港元。有關期間財務費用增加的影響被截至二零二零年六月三十日止六個月位於中國之若干持作出售物業轉為投資物業後之重新計量收益約41.0百萬港元所部份抵銷。

1.2 貴集團的財務狀況

以下載列 貴集團於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表概要，其乃摘錄自二零一九年度報告及二零二零中期報告。

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
非流動資產	4,500,247	4,246,862	4,208,874
流動資產	<u>529,832</u>	<u>2,059,594</u>	<u>1,927,212</u>
資產總值	<u><u>5,030,079</u></u>	<u><u>6,306,456</u></u>	<u><u>6,136,086</u></u>
非流動負債	930,812	1,752,540	2,056,134
流動負債	<u>644,752</u>	<u>1,117,119</u>	<u>749,748</u>
負債總額	<u><u>1,575,564</u></u>	<u><u>2,869,659</u></u>	<u><u>2,805,882</u></u>
貴公司擁有人應佔權益	<u><u>3,431,736</u></u>	<u><u>3,414,919</u></u>	<u><u>3,308,725</u></u>

於二零一九年十二月三十一日，貴集團資產總值約為63億港元，包括非流動資產約42億港元及流動資產約21億港元。貴集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值較於二零一八年十二月三十一日增加乃主要由於(i)投資物業因截至二零一九年十二月三十一日止年度添置已竣工投資物業約18億港元而增至約20億港元，其中已竣工投資物業指位於中國北京一幢商業樓宇之若干樓層；及(ii)持作出售物業增至約12億港元。貴集團的負債總額亦增至約29億港元，主要由於收購位於中國北京一幢商業樓宇之若干樓層導致銀行借款增加。

於二零二零年六月三十日，貴集團資產總值約為61億港元，包括非流動資產約42億港元及流動資產約19億港元。貴集團於二零二零年六月三十日的資產總值較於二零一九年十二月三十一日減少乃主要由於(i)投資物業因匯兌調整而減至約42億港元；及(ii)已抵押銀行存款減少。貴集團的負債總額亦由二零一九年十二月三十一日的約29億港元減至二零二零年六月三十日的約28億港元，主要由於銀行及其他借款減少，即(i)以

Boundary House及若干應收貿易及租賃賬款作抵押的銀行貸款116.7百萬港元；(ii)以Juxon House及若干應收貿易及租賃賬款作抵押的銀行貸款742.9百萬港元；(iii)以位於美國的商住綜合物業作抵押的該期間其他貸款236.5百萬港元；及(iv)租賃負債結餘29.9百萬港元。由於上述內容，貴公司擁有人應佔權益維持穩定，為約33億港元。

1.3 有關澳西物業管理的背景資料

澳西物業管理為一間根據中國法律成立之有限公司，且為貴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。

1.4 有關北京國銳之背景資料

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。

截至最後實際可行日期，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直接擁有約91%及9%。

截至最後實際可行日期，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。

1.5 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及裨益

貴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

獨立財務顧問函件

- 訂約方：
- (1) 澳西物業管理
 - (2) 北京國銳(為其本身及代表北京國銳集團)
- 年期：
- 二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日(首尾兩日包括在內)
- 交易性質：
- 澳西物業管理須向北京國銳集團之成員公司就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。
- 截至最後實際可行日期，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。

獨立財務顧問函件

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。

截至最後實際可行日期，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，包括相關物業之地點、規模、性質(即商用或住宅)及其他建造規格，以及澳西物業管理之資源要求而釐定。然而，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(如適用)。服務費將按全年基準以現金予以支付。

2.1 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，北京市非居民供熱價格調整為每採暖季每建築平方米人民幣43元(城六區)至人民幣45元(其他區域)。如有關非居民物業的層高超過4米，則供熱方可依據規定的公式加收供熱價格，但該價格不得超過層高低於4米的物業規範價格的兩倍。

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。

獨立財務顧問函件

處於空置狀態的居民及商業物業單位不受上述法規限制。北京的供熱方一般參考由北京市工商行政管理局及北京市市政市容管理委員會聯合發佈的指導合同，按較上述政府規定價格低約40%的標準對空置單位收取供熱價格。

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，所收取的價格則以不遜於向獨立第三方用家收取的價格計算。

吾等已(i)審閱《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)》及《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)》(統稱為「**該等通知**」)以及二零二一年新供暖服務協議；及(ii)審閱北京市市政市容管理委員會與北京市工商行政管理局聯合發佈之《北京市居民供熱採暖合同》。

於評估二零二一年新供暖服務協議條款時，吾等已取得並審閱(i)澳西物業管理與北京國銳訂立之供暖服務合同及(ii)澳西物業管理與獨立第三方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(「**審閱期間**」)訂立之兩份供暖服務合同並得悉，根據我們審閱的所有供暖服務合同，對北京國銳集團及獨立第三方收取的供暖費乃根據該等通知內規定之政府監管供熱價格予以收取。此外，吾等已與 貴公司管理層討論並注意到，(i)澳西物業管理與北京國銳及(ii)澳西物業管理與獨立第三方於審閱期間訂立之全部供暖合同均受該等通知監管。因此，吾等認為獲得兩份樣本合同屬充分、公平及具代表性。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，吾等與董事一致認為，二零二一年新供暖服務協議項下之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

吾等已取得及審閱內部監控程序並得悉，貴公司將(i)持續監察及檢查政府監管供熱價格，以確保物業擁有人根據二零二一年新供暖服務協議所支付之價格與政府監管價格保持一致；及(ii)遵從貴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不低於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。吾等與董事一致認為，對貴公司而言，執行上述程序可有效確保二零二一年新供暖服務協議項下之交易乃按一般商業條款訂立且不遜於向獨立第三方可收取的費用。

2.2 歷史交易金額及建議年度上限

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

獨立財務顧問函件

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 貴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，當中考慮到國銳廣場A座之新物業單位之預期出租率；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。誠如 貴公司管理層告知，於最後實際可行日期，國銳廣場A座的建設工程已基本竣工。 貴集團預計國銳廣場A座於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的出租率將分別約為52%、70%及90%。國銳廣場A座的預計出租率乃釐定二零二一年新供暖服務協議項下之建議年度上限的主要因素之一，且出租率的預計增長亦與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的漸增一致。

於評估二零二一年新供暖服務協議之年度上限的合理性時，吾等已取得並審閱達致澳西物業管理可收取之估計費用的計算方式(即按期內維持空置的估計面積(平方米)及北京國銳集團估計佔用的面積乘以二零二一年新供暖服務協議所訂定每平方米可收取之費用計算)。誠如 貴公司管理層告知，北京國銳集團已按其建築計劃及過往空置率編製預計空置面積及北京國銳集團估計佔用面積以及預計空置期。

審閱年度上限之計算時，吾等注意到 貴公司已計及餘下空置單位的估計面積(平方米)以及北京國銳集團主要就國銳•金嶺及北花園所佔用的單位。此外，吾等亦從計算中注意到，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的應付供暖費預期將增加10%。吾等已與 貴公司管理層討論並得悉，預期應付供暖費的增加乃主要

獨立財務顧問函件

- 物業：北京國銳根據其物業項目指定之物業單位，包括(i)已交付使用但尚未出售之空置單位；及(ii)北京國銳集團所佔用之單位。
- 截至最後實際可行日期，有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；北京朝陽區高碑店北花園；以及北京通州區馬駒橋項目。
- 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，包括相關物業之地點、規模、性質(即商用或住宅)及其他建造規格，以及澳西物業管理之資源要求而釐定。

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(如適用)。

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。

3.1 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。

獨立財務顧問函件

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。

為釐定北京國銳各物業項目將收取的物業管理服務費，將進行市場分析。為確保該費用屬公平合理，市場分析(包括建議服務費)將提交北京市有關房屋管理局批准。因此，建議服務費除由澳西物業管理及北京國銳獨立協商及釐定外，亦由政府主管部門批准。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。

就初始清潔服務費而言，現行市場利率乃於將予產生的實際支出另加約8%的利潤率。基於澳西物業管理與北京國銳間的公平磋商，澳西物業管理收取的費用比現行市場利率略高(即根據其實際產生的支出加利潤率10%計算的費用)及董事認為有關價格屬公平合理並可與向獨立第三方用家收取的市場價格相比較。

吾等已(i)審閱上述辦法；(ii)取得並審閱二零二一年新物業管理協議；(iii)與貴公司管理層討論，並注意到釐定費用的基準乃主要根據(其中包括)物業的樓齡、澳西物業管理提供的服務標準以及物業的使用類型。一般而言，商業物業之管理費將按高於住宅物業的標準收費，且較新物業之管理費亦將按高於較舊物業的標準收費。

獨立財務顧問函件

於評估二零二一年新物業管理協議項下條款時，在審閱期間，吾等已取得並審閱澳西物業管理與獨立第三方就每項項目訂立之至少一份物業管理合同（總共七份物業管理合同）。吾等注意到，(i)向獨立第三方所收取之物業管理費與根據二零二一年新物業管理協議向北京國銳集團收取之費用相若；及(ii)就同一項目每月向獨立第三方收取的每平方米物業管理費基本一致。因此，吾等認為就每項項目獲得至少一份物業管理合同作為樣本合同屬充分、公平及具代表性。

基於上文所述，吾等與董事一致認為，二零二一年新物業管理協議項下之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

此外，吾等已取得及審閱內部監控程序並得悉，貴公司將(i)持續監察及檢查有關物業管理價格之法律及法規，以確保物業擁有人根據二零二一年新物業管理協議所支付之價格與有關法律及法規之規定保持一致及(ii)遵從貴公司有關關連交易之有關內部監控措施，以確保對貴公司而言，澳西物業管理收取之物業管理價格不低於向獨立第三方收取的價格，且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。吾等認為，對貴公司而言，執行上述程序可有效確保二零二一年新物業管理協議項下之交易乃按一般商業條款訂立且不遜於向獨立第三方可收取的費用。

獨立財務顧問函件

3.2 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 貴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，當中考慮到國銳廣場A座之新物業單位之預期出租率；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。誠如董事局函件「重續持續關連交易 — (A)二零二一年新供暖服務協議 — 歷史交易金額及年度上限」一節所載， 貴集團預計國銳廣場A座於截至二零二一年、二零

獨立財務顧問函件

二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的出租率將分別約為52%、70%及90%。國銳廣場A座的預計出租率乃釐定二零二一年新物業管理協議項下之建議年度上限的主要因素之一，且出租率的預計增長亦與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的漸增一致。

於評估二零二一年新物業管理協議之年度上限的合理性時，吾等已取得並審閱達致澳西物業管理可收取之估計物業管理費的計算方式(即按期內維持空置的估計面積(平方米)及北京國銳集團估計佔用的面積乘以二零二一年新物業管理協議所訂定每平方米可收取之費用計算)。誠如 貴公司管理層告知，北京國銳集團所佔用的估計面積、預計空置面積及預計空置期乃由北京國銳集團按其建築計劃及過往空置率編製。吾等自 貴公司管理層得悉，實際交易金額由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣23.2百萬元增加至截至二零二零年九月三十日止九個月約人民幣29.1百萬元，乃主要由於二零二零年年內建設國銳廣場A座之新物業單位，於建設期間產生如保安服務及清潔等服務之物業管理費。

吾等亦自 貴公司管理層得悉，財滿街一期、財滿街二期、金長安大廈及馬駒橋項目之建設已竣工並於二零一零年前租出。因此， 貴公司已假設該等物業的空置率穩定。此外，吾等亦從計算中注意到，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各年度應付物業管理費預期將增加10%。吾等已與 貴公司管理層討論並得悉，預期應付物業管理費的增加乃主要考慮到建設國銳廣場A座之新物業單位之預計完成。 貴集團預計國銳廣場A座於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的出租率將分別約為52%、70%及90%，其與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的漸增一致。

鑒於上文所討論之主要因素，吾等認為， 貴集團於達致二零二一年新物業管理協議項下擬進行之交易於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所採納之基準及假設乃基於合理估計並經審慎周詳考慮後釐定，就獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(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之條款，且連同建議年度上限之釐定基準誠屬公平合理；(ii)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交易乃按一般商業條款進行；及(iii)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在貴集團日常及一般業務過程中訂立，且連同建議年度上限均符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東且推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此致

國銳地產有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
董事總經理
張浩剛
謹啟

二零二零年十二月四日

張浩剛先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人並被視為大有融資有限公司的負責人，獲准從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業積逾12年經驗。

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)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(ii)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(iii)依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：

董事姓名	身份	持有之股份數目	持有之相關 股份數目	總計	佔已發行股本 之概約百分比
孫先生	實益擁有人(附註4)	136,752,350(L)	109,086,735(L)	245,839,085	7.68%
	受控法團之權益 (附註3)		8,669,925(L)	8,669,925	0.27%
魏先生	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%
劉淑華女士	實益擁有人(附註5)		5,020,500(L)	5,020,500	0.16%

(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以每股股份0.80港元之兌換價發行的本金總額1,003,723,812港元之可換股債券的1,254,654,765股相關股份中擁有權益。Wintime Company Limited為Winluck Global Limited的全資附屬公司。除Wintime Company Limited持有的股份及相關股份外，Winluck Global Limited亦於本公司根據於二零一八年五月三十日訂立之協議項下的付款時間表將以每股股份0.80港元之兌換價發行的本金總額70,130,060港元之可換股債券的87,662,575股相關股份中擁有權益。Winluck Global Limited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，Winluck Global Limited被視為於Wintime Company Limited持有的股份及相關股份中擁有權益，而魏純暹先生被視為於Wintime Company Limited及Winluck Global 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。
3. Silky Apex Limited於本公司根據於二零一八年五月三十日訂立之協議項下的付款時間表將以每股股份0.80港元之兌換價發行的本金額6,935,940港元之可換股債券的8,669,925股相關股份中擁有權益。Silky Apex Limited由孫仲民先生擁有100%權益，而根據證券及期貨條例，孫仲民先生被視為於Silky Apex持有的相關股份中擁有權益。
4. 於二零一八年八月十七日，本公司按每股0.80港元的兌換價就本金額87,269,388港元的可換股債券發行109,086,735股相關股份，而孫仲民先生於該等股份中擁有權益。
5. 該等股份指本公司根據本公司的購股權計劃於二零一八年六月二十日授出的購股權。

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)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或淡倉(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(ii)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或淡倉；或(iii)依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為擁有權益或淡倉，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分部須向本公司及聯交所披露，或直接或間接於本集團其他任何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 普通股數目	持有相關 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Wintime Company Limited	實益擁有人	1,434,421,537	—	44.83%
(附註1)	實益擁有人	—	1,254,654,765	39.22%
Winluck Global Limited (附註1)	受控法團之實益	1,434,421,537	—	44.83%
	受控法團之實益	—	1,254,654,765	39.22%
	實益擁有人	—	87,662,575	2.74%
港銳國際投資(香港)有限公司	實益擁有人	811,738,927	—	25.37%
(附註2)				
北京國銳房地產開發有限公司	受控法團之實益	811,738,927	—	25.37%
(附註2)				
北京國銳控股有限公司	受控法團之實益	811,738,927	—	25.37%
(附註2)				

(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以每股股份0.80港元之兌換價發行的本金額1,003,723,812港元之可換股債券的1,254,654,765股相關股份中擁有權益。Wintime Company Limited為Winluck Global Limited的全資附屬公司。除Wintime Company Limited持有的股份及相關股份外，Winluck Global Limited亦於本公司根據於二零一八年五月三十日訂立之協議項下的付款時間表將以每股股份0.80港元之兌換價發行的本金額70,130,060港元之可換股債券的87,662,575股相關股份中擁有權益。Winluck Global Limited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，Winluck Global Limited被視為於Wintime Company Limited持有的股份及相關股份中擁有權益，而魏純暹先生被視為於Wintime Company Limited及Winluck Global Limited持有的股份及相關股份中擁有權益。

- 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任何董事在於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於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，或根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄者之公司中擔任董事或任職。

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二零一九年十二月三十一日（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，本集團之成員公司並無牽涉任何重大訴訟或索償，及據董事所知，本集團之任何成員公司並無牽涉尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

以下載列於本通函內提供意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

上述專家之各函件、建議、報告、估值證書及／或意見（視情況而定）於截至最後實際可行日期發出以供載入本文。

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可合法強制執行）；且(ii)概無自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

上文各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入彼等之函件、建議、報告、估值證書及／或意見（視情況而定）並於通函中引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 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) 本公司、Winluck Global Limited (「**Winluck Global**」) 及 Silky Apex Limited (「**Silky Apex**」) 訂立日期為二零一九年七月十六日之買賣協議，據此Winluck Global及 Silky Apex同意出售及本公司同意購買Capable Kingdom Limited之50,000股股份以換取Wholly Express Limited之50,000股股份；及
- (b) GR Properties USA Inc. (本公司之間接全資附屬公司)、Washington Culver, LP及 Washington Motor GP LLC訂立日期為二零一九年二月一日之協議，據此，訂立日期為二零一八年九月十四日之協議(內容有關收購Washington Motor LP(其擁有位於美國之地塊)全部合夥權益)之若干條款已獲修訂。

11. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

12. 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中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603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。

13. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)的正常營業時間(即週一至週五上午十時正至下午四時正止,週六、週日及香港公眾假日除外),在本公司之香港主要營業地點(地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603室)可供查閱:

- (a) 二零二一年新供暖服務協議;
- (b) 二零二一年新物業管理協議;
- (c) 獨立董事委員會函件,其全文載於本通函第26至27頁;
- (d) 獨立財務顧問之意見函,其全文載於本通函第28至50頁;
- (e) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述之書面同意;
- (f) 本附錄「10.重大合約」一段所述之重大合約;及
- (g) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告國銳地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十二月二十三日(星期三)上午十時正假座香港皇后大道中29號華人行1103-06室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以(作為特別事項)考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修改)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 確認、追認及批准由北京澳西物業管理有限公司(「澳西」)及北京國銳房地產開發有限公司(「北京國銳」，連同其附屬公司為「北京國銳集團」)訂立的日期為二零二零年十一月二日的新供暖服務協議(「二零二一年新供暖服務協議」，據此澳西須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)(註有「A」字樣之協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及其條款及條件、其建議年度上限、其項下擬進行的交易及其實施；及
- (b) 授權本公司任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑒)本公司任何兩名董事代表本公司簽立及交付(及於有需要時加蓋本公司印鑒)彼／彼等全權酌情認為與年期直至二零二三年十二月三十一日的二零二一年新供暖服務協議及／或上述年度上限項下所預期的任何事宜相關或相連且屬必要或合宜的一切有關文件、文據或協議，以及辦理一切其他有關行動或事宜。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 確認、追認及批准由澳西與北京國銳於二零二零年十一月二日訂立的新物業管理協議（「二零二一年新物業管理協議」，據此澳西須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）（註有「B」字樣之協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別）及其條款及條件、其建議年度上限、其項下擬進行的交易及其實施；及
- (b) 授權本公司任何一名董事或（如須加蓋本公司印鑒）本公司任何兩名董事代表本公司簽立及交付（及於有需要時加蓋本公司印鑒）彼／彼等全權酌情認為與年期直至二零二三年十二月三十一日的二零二一年新物業管理協議及／或上述年度上限項下所預期的任何事宜相關或相連且屬必要或合宜的一切有關文件、文據或協議，以及辦理一切其他有關行動或事宜。」

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零二零年十二月四日

註冊辦事處：

香港中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

附註：

- (1) 於大會上提呈表決之決議案將以投票方式進行表決，惟倘大會主席根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）秉誠決定允許有關純屬程序或行政事項的決議案以舉手方式進行表決則除外。表決結果將根據上市規則刊載於聯交所網站及本公司網站。

股東特別大會通告

- (2) 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票之本公司股東，根據本公司之組織章程細則，均有權委任一名或以上之受委代表代其出席並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格必須根據其所印列指示填妥及簽署，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於二零二零年十二月二十一日(星期一)上午十時正(香港時間，即此次大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間前至少四十八小時(不包括屬公眾假日之日子的任何一段時間))前，送達本公司之股份過戶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54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並於會上投票，在此情況下，代表委任表格則被視為撤回論。
- (4) 倘為本公司股份之聯名持有人，則其中任何一名持有人均可親身或由受委代表於大會上就該股份投票，猶如彼為唯一有權投票人士；惟倘有超過一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則僅會接納於本公司股東名冊排名首位之人士就該等股份所作出之投票。
- (5) 為釐定有權出席上述大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二零年十二月十八日(星期五)至二零二零年十二月二十三日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年十二月十七日(星期四)下午四時三十分送交本公司股份過戶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54樓，以辦理股份登記手續。
- (6) 倘於大會當日上午九時正至下午三時正之間任何時間懸掛8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，大會將自動延期或押後。本公司將於本公司網站(www.grproperties.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公佈以知會股東重新安排大會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告訊號生效期間，大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東根據自身情況自行決定是否出席大會。
- (7) 本通告內對時間及日期之所有提述均指香港時間及日期。
- (8) 請參閱本公司日期為二零二零年十二月四日的通函第6至7頁有關大會上為盡力防控新冠病毒(COVID-19)傳播將採取的措施，包括：
- 必須量度體溫及健康申報
 - 建議佩戴外科口罩
 - 不會派發公司禮品及供應茶點
 - 依照香港政府的指導維持適度距離及空間，因而本公司於必要時或會限制股東特別大會出席者人數，避免過於擁擠

股東特別大會通告

- (9) 任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入大會會場。為推動新型冠狀病毒(COVID-19)的防控及保護出席會議股東的健康及安全，本公司鼓勵股東考慮不親身出席股東特別大會，並建議股東委託大會主席作為受委代表，於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。
- (10) 本公司或會根據COVID-19的發展情況實施進一步變動及預防措施，並可能適時就相關措施進一步發佈通告。

於本通告刊發日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生、劉淑華女士、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。