

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)

## 主要交易 提供財務資助

### 提供擔保

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，凱朋科技同意通過以下方式向借款人提供擔保：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。

### 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。

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。



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。

於凱朋科技擔保協議日期或之後，凱朋科技將簽署以盛京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凱朋科技擔保安排。

### **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。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)，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，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。考慮到借款人的財務狀況，董事認為其財務風險非常有限。

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。

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。

於本公佈日期，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，主要從事物業銷售及物業投資。於本公佈日期，凱朋科技為本公司的非全資附屬公司。

## 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。

於本公佈日期，借款人的最終實益擁有人為王紅珍(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%)。

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。於本公佈日期，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，其於本公佈日期分別擁有本公司 44.83% 及 25.37% 的股權。Wintime Company Limited 為 Winluck Global Limited 的全資附屬公司，而 Winluck Global Limited 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。

一份載有(其中包括)凱朋科技擔保協議及其項下擬進行交易之進一步詳情之通函(僅供參考)將寄發予股東。由於預期將需要額外時間以編製載入通函之相關資料，本公司將向聯交所申請將通函寄發時間延後至不遲於二零二二年四月二十五日。

## 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：

「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
「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
「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
「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

承董事局命  
**國銳地產有限公司**  
 主席  
**魏純暹**

香港，二零二二年三月十五日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及李兵女士；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。