

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

須予披露交易 提供財務資助

提供擔保

於二零二二年十月七日(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，北京萬港通通過以下方式向借款人提供以借款人為受益人的擔保：(i)將該物業抵押予廈門國際銀行；(ii)將來自該物業的租金收入及其他應收款項抵押予廈門國際銀行；及(iii)就償還廈門貸款而言提供連帶責任擔保，促成借款人獲得廈門國際銀行提供的最高人民幣300,000,000元的貸款。作為回報，北京萬港通將向借款人收取借款人於廈門貸款項下實際提取金額1%的年度擔保費。

上市規則之涵義

由於有關擔保事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為5%以上但均低於25%，擔保事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下申報及公告規定。

提供擔保

於二零二二年十月七日(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，北京萬港通通過以下方式向借款人提供以借款人為受益人的擔保：(i)將該物業抵押予廈門國際銀行；(ii)將來自該物業的租金收入及其他應收款項抵押予廈門國際銀行；及(iii)就償還廈門貸款而言提供連帶責任擔保，促成借款人獲得廈門國際銀行提供的最高人民幣300,000,000元的貸款。作

為回報，北京萬港通將向借款人收取借款人於廈門貸款項下實際提取金額1%的年度擔保費。

擔保協議之主要條款

日期：二零二二年十月七日

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，北京萬港通向借款人提供以借款人為受益人的擔保，方法為(i)將該物業抵押予廈門國際銀行；(ii)將來自該物業的租金收入及其他應收款項抵押予廈門國際銀行；及(iii)就償還廈門貸款而言提供連帶責任擔保，促成借款人獲得來自廈門國際銀行最高人民幣300,000,000元的貸款，從而獲得擔保費。

擔保期：擔保期將自廈門抵押文件的生效日期開始，並將於廈門貸款悉數償還後，或根據廈門貸款協議所載還款截止日期(或經訂約方協定延後的還款截止日期)起計三年時間結束時(以較遲者為準)屆滿。

擔保費：北京萬港通將向借款人收取借款人於廈門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廈門貸款協議向廈門國際銀行支付利息的同時由借款人向北京萬港通支付。

考慮到廈門貸款的最高限額，北京萬港通向借款人收取的擔保費將每年至多為人民幣3,000,000元。

有關擔保費乃由北京萬港通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。

於二零二二年九月二十日，北京萬港通已簽立廈門抵押文件，並將有關文件送交廈門國際銀行進行內部審批及簽署。於本公佈日期，廈門國際銀行已確認其已完成簽立廈門抵押文件的手續。

誠如本公司管理層所告知，借款人所提取平安貸款及大連貸款已悉數償還，而北京萬港通根據北萬擔保協議所提供擔保已告終止及／或屆滿。

提供擔保的理由及裨益

北京萬港通為該物業的擁有人，而該物業為位於中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院的國銳·金嶺大廈2號樓的142個物業。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，借款人已向廈門國際銀行申請廈門貸款，以採購原材料，而廈門國際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廈門國際銀行加以促成，從而獲得擔保費。

考慮到中國融資公司的市場慣例及借款人的信貸記錄，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。根據本集團管理層所獲取市場資料，主要於中國從事提供擔保的財務公司所提供擔保市場費率介乎每年1%至2%。由於北京萬港通並非主要於中國從事提供擔保的財務公司，董事局認為擔保項下的每年1%擔保費符合市場費率，屬公平合理及符合一般商業條款。此外，擔保費將為本集團的自有該物業提供額外收入來源(除該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二零二一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4,738,100,000元、稅前溢利淨額約人民幣87,500,000元及稅後溢利淨額約人民幣76,600,000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692,300,000元。

此外，本集團已對借款人進行背景調查。截至本公佈日期，北京市人民政府為借款人全部股權之49%之最終實益擁有人，故董事局認為，借款人有積極動力及充足的財務資源償還貸款及遵守廈門貸款的條款。

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。基於上文所述，董事局認為無需就提供擔保向借款人收取任何抵押品。

基於上文所述對借款人進行的盡職調查及評估，董事局認為其就訂立擔保協議而言已進行充分盡職調查。

根據擔保協議，就知悉及監測廈門貸款於擔保協議期限內之合規情況而言，北京萬港通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廈門貸款使用情況，以確保擔保協議的有效實施，並避免借款人就廈門貸款發生違約而可能對本集團造成財務損失。

倘借款人就廈門貸款發生違約，本公司有權要求借款人向廈門國際銀行償還廈門貸款。無論如何，本公司有權就本集團因該等違約事件而招致的任何損失向借款人提出起訴。

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。

有關該物業之資料

該物業包括由北京萬港通擁有的142個物業，總樓面面積約22,521.09平方米，位於該樓宇的第負三至十二層。

根據獨立專業估值師編製的估值報告，截至二零二一年十二月三十一日，該物業之市價為人民幣1,088,000,000元。

根據北京萬港通截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表，北京萬港通的溢利淨額(除稅前)分別為約人民幣2,700,000元及人民幣27,500,000元，而北京萬港通截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的虧損淨額(除稅後)為約人民幣2,300,000元，北京萬港通截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的溢利淨額(除稅後)則為約人民幣18,700,000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，主要從事辦公室樓宇租賃、商業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。

有關廈門國際銀行之資料

廈門國際銀行為於中國成立的金融機構。

上市規則之涵義

由於有關擔保事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為5%以上但均低於25%，擔保事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下申報及公告規定。

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：

| | | |
|----------|---|---|
| 「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，北京萬港通向借款人提供平安貸款及大連貸款的擔保，方法為將該樓宇若干部分抵押，有關更多詳情載於本公司日期為二零二一年八月四日及二零二二年三月十五日之公佈 |
| 「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) |

| | | |
|--------|---|--|
| 「大連貸款」 | 指 | 大連銀行股份有限公司北京分行根據日期為二零二一年八月十日之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，有關更多詳情載於本公司日期為二零二一年八月四日及二零二二年三月十五日之公佈 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「擔保」 | 指 | 北京萬港通根據擔保協議向借款人提供財務資助 |
| 「擔保協議」 | 指 | 北京萬港通與借款人訂立的日期為二零二二年十月七日的擔保協議，北京萬港通向借款人提供以借款人為受益人的擔保，方法為(i)將該物業抵押予廈門國際銀行；(ii)將來自該物業的租金收入及其他應收款項抵押予廈門國際銀行；及(iii)就償還廈門貸款而言提供連帶責任擔保，促成借款人獲得廈門貸款 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則(經不時修訂) |
| 「平安貸款」 | 指 | 平安銀行股份有限公司北京分行亦莊支行根據日期為二零二一年八月二日之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，有關更多詳情載於本公司日期為二零二一年八月四日及二零二二年三月十五日之公佈 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「該物業」 | 指 | 北京萬港通擁有的142個物業，總樓面面積約22,521.09平方米，位於該樓宇的負三至十二層 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「廈門貸款」 | 指 | 廈門國際銀行根據廈門貸款協議向借款人提供的最高人民幣300,000,000元的貸款，自二零二二年九月二十日起至二零二五年九月十九日止，為期三年 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「廈門貸款協議」 | 指 | 廈門國際銀行與借款人就廈門國際銀行向借款人提供廈門貸款訂立日期為二零二二年九月二十日的貸款協議 |
| 「廈門國際銀行」 | 指 | 廈門國際銀行股份有限公司北京分行，一間於中國成立的金融機構 |
| 「廈門抵押文件」 | 指 | 北京萬港通與廈門國際銀行就落實該物業之抵押、來自該物業的租金收入及其他應收款項之抵押，以及擔保協議項下擬進行的連帶責任擔保而訂立的日期均為二零二二年九月二十日的物業抵押協議、應收款項抵押協議以及擔保協議 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事局命
國銳地產有限公司
 主席
魏純暹

香港，二零二二年十月七日

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。