

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)

持續關連交易

(I)新供暖服務協議；

(II)新物業管理協議；及

(III)國銳·金嶺銷售辦事處管理協議

持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一五年一月二十日、二零一五年四月十七日及二零一五年五月二十八日之公佈及本公司日期為二零一五年三月二十七日之通函，內容有關(其中包括)收購事項。另外亦謹此提述本公司日期為二零一五年四月十七日之公佈，其乃根據《上市規則》第14A.60(1)條而作出，內容有關根據澳西物業管理與北京國銳集團之成員公司於交割前所訂立的停車場管理協議、供暖服務協議及物業管理協議所進行之持續關連交易。

在交割後，澳西商業管理(其為澳西物業管理之直接控股公司)已經成為本公司的全資附屬公司，而已由澳西物業管理及北京國銳集團之成員公司(因為魏先生為北京國銳之董事兼控股股東，持有其約89.6%股權(其餘約10.4%股權則由孫先生持有)，而孫先生及劉女士各自均為北京國銳之董事，因此，各自為本公司之關連人士)於交割前訂立的停車場管理協議、供暖服務協議及物業管理協議的有關交易已經構成《上市規則》第十四A章所界定之本公司持續關連交易。

由於供暖服務協議之年期已經於二零一五年九月十五日屆滿，因此，於二零一五年十一月二十七日，本公司已經分別與北京國銳及北京國隆各自訂立新供暖服

務協議。同日，本公司已經續訂物業管理協議，分別與北京國銳及北京國隆各自訂立新物業管理協議，亦已經與北京國銳訂立國銳•金嶺銷售辦事處管理協議。

《上市規則》之含意

由於根據《上市規則》第14.07條就新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議各自之全年上限所計算之一個或多個適用百分比率高於25%，因此，根據《上市規則》第十四A章，據此所擬進行之交易構成本公司不獲豁免的持續關連交易，須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。本公司將會尋求獨立股東於股東大會上以投票表決的方式批准根據新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之交易以及有關全年上限，屆時，Wintime、孫先生及彼等各自之聯繫人須放棄表決權。

獨立董事委員會已經成立，以就根據新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之交易以及有關全年上限向獨立股東提供意見。本公司已經委任獨立財務顧問，就此為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將會根據《上市規則》於二零一五年十二月十八日或之前發送通函予股東，當中載有(其中包括)(i)新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議之詳情；(ii)獨立董事委員會之建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見書；及(iv)股東大會通告。

緒言

茲提述本公司日期為二零一五年一月二十日、二零一五年四月十七日及二零一五年五月二十八日之公佈及本公司日期為二零一五年三月二十七日之通函，內容有關(其中包括)收購事項。另外亦謹此提述本公司日期為二零一五年四月十七日之公佈，其乃根據《上市規則》第14A.60(1)條而作出，內容有關根據由澳西物業管理及北京國銳集團之成員公司於交割前訂立的停車場管理協議、供暖服務協議及物業管理協議所進行之持續關連交易。

在交割後，澳西商業管理(其為澳西物業管理之直接控股公司)已經成為本公司的全資附屬公司，而已由澳西物業管理及北京國銳集團之成員公司(因為魏先生為北京國銳之董事兼控股股東，持有其約89.6%股權(其餘約10.4%股權則由孫先生持有)，而孫先生及劉女士各自均為北京國銳之董事，因此，各自為本公司之關連人士)於交割前訂立的停車場管理協議、供暖服務協議及物業管理協議的有關交易已經構成《上市規則》第十四A章所界定之本公司持續關連交易。

根據《上市規則》第14A.60(1)條，本公司須遵守《上市規則》第十四A章有關上述持續關連交易的適用申報及披露規定。當上述協議進行任何修訂或更新時，本公司須在適用範圍內全面遵守《上市規則》第十四A章的所有適用申報、披露及(倘適用)獨立股東批准規定。

由於供暖服務協議之年期已經於二零一五年九月十五日屆滿，因此，於二零一五年十一月二十七日，本公司已經分別與北京國銳及北京國隆各自訂立新供暖服務協議。同日，本公司已經續訂物業管理協議，分別與北京國銳及北京國隆各自訂立新物業管理協議，亦已經與北京國銳訂立國銳•金嶺銷售辦事處管理協議。

新供暖服務協議之條款

澳西物業管理現時為北京國銳及北京國隆合共約8,700個物業單位(總樓面面積約789,000平方米)提供供暖及維修服務。根據供暖服務協議所提供之熱能乃由澳西物業管理向獨立第三方採購，根據新供暖服務協議，其將會繼續由澳西物業管理向獨立第三方採購。新供暖服務協議之主要條款概述如下：

(1) 北京國銳供暖服務協議

日期	:	二零一五年十一月二十七日
年期	:	二零一五年九月十五日至二零一八年九月十四日(首尾兩日包括在內)
訂約方	:	(1) 澳西物業管理 (2) 北京國銳
交易性質	:	澳西物業管理之責任包括：(i)監督位於北京國銳所發展之物業項目(即北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期及銳城國際大廈以及北京市大興區國銳•金嶺)的換熱站及設施以及管路網絡的日常運作以及提供維修保養之服務；及(ii)確保所提供之暖氣符合政府指引及標準等。 有關已佔用物業單位，澳西物業管理直接向物業單位之個別業主／租戶收取費用。北京國銳將負責上述物業項目內空置單位之費用。
費用	:	住宅物業：每個供暖季節每平方米人民幣30元，其須每年支付 商用物業：每個供暖季節每平方米人民幣47元，其須每年支付

全年上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國銳於截至二零一五年九月十五日止三個年度及二零一五年九月十六日至二零一五年十月三十一日期間就澳西物業管理就空置物業單位所提供之供暖服務應付澳西物業管理之費用。

	二零一二年 九月十六日至 二零一三年 九月十五日 期間 (人民幣)	二零一三年 九月十六日至 二零一四年 九月十五日 期間 (人民幣)	二零一四年 九月十六日至 二零一五年 九月十五日 期間 (人民幣)	二零一五年 九月十六日至 二零一五年 十月三十一日 期間 (人民幣)
實際交易金額	276,000	181,000	145,000	零 (附註)

附註： 根據北京國銳供暖服務協議收取之費用乃每年收取。

本公司估計，於截至二零一八年九月十五日止三個年度內，根據北京國銳供暖服務協議所擬進行之持續關連交易的交易金額將分別不會超過人民幣1,466,000元、人民幣2,291,000元及人民幣4,258,000元，而該等金額已經相應定為北京國銳供暖服務協議於截至二零一八年九月十五日止三個年度各自之建議全年上限。

建議全年上限乃由本公司經考慮以下各項後釐定：(i)歷史實際交易金額，即北京國銳於截至二零一五年九月十五日止三個年度就澳西物業管理就空置物業單位所提供之供暖服務支付澳西物業管理之費用；(ii)於截至二零一八年九月十五日止三個年度內，有關物業項目空置單位之估計數目，當中考慮到根據於本公佈日期所得之當前建築計劃及資料，國銳•金嶺估計分別於各有關期間完成建設總樓面面積約為286,000平方米之新物業單位；及(iii)於有關期間內根據北京國銳供暖服務協議所訂定每平方米每採暖季可收取之費用。

(2) 北京國隆供暖服務協議

日期	:	二零一五年十一月二十七日
年期	:	二零一五年九月十五日至二零一八年九月十四日(首尾兩日包括在內)
訂約方	:	(1) 澳西物業管理 (2) 北京國隆
交易性質	:	澳西物業管理之責任包括：(i)監督位於北京國隆所發展之物業項目(即北京朝陽區高碑店北花園)的換熱站及設施以及管路網絡的日常運作以及提供維修保養之服務；及(ii)確保所提供之暖氣符合政府指引及標準等。 有關已佔用物業單位，澳西物業管理直接向物業單位之個別業主／租戶收取費用。北京國隆將負責上述物業項目內空置單位之費用。
費用	:	住宅物業：每個供暖季節每平方米人民幣30元，其須每年支付

全年上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國隆於截至二零一五年九月十五日止三個年度以及二零一五年九月十六日至二零一五年十月三十一日期間就澳西物業管理就空置物業單位所提供之供暖服務應付澳西物業管理之費用。

	二零一二年 九月十六日至 二零一三年 九月十五日 期間 (人民幣)	二零一三年 九月十六日至 二零一四年 九月十五日 期間 (人民幣)	二零一四年 九月十六日至 二零一五年 九月十五日 期間 (人民幣)	二零一五年 九月十六日至 二零一五年 十月三十一日 期間 (人民幣)
實際交易金額	774,000	1,780,000	2,790,000	零 (附註)

附註： 根據北京國隆供暖服務協議收取之費用乃每年收取。

本公司估計，於截至二零一八年九月十五日止三個年度內，根據北京國隆供暖服務協議所擬進行之持續關連交易的交易金額將分別不會超過人民幣3,351,000元、人民幣3,159,000元及人民幣3,217,000元，而該等金額已經相應定為北京國隆供暖服務協議於截至二零一八年九月十五日止三個年度各自之建議全年上限。

建議全年上限乃由本公司經考慮以下各項後釐定：(i)歷史實際交易金額，即北京國隆於截至二零一五年九月十五日止三個年度就澳西物業管理就空置物業單位所提供之供暖服務支付澳西物業管理之費用；(ii)於截至二零一八年九月十五日止三個年度內，有關物業項目空置單位之估計數目，當中考慮到根據於本公佈日期所得之當前建築計劃及資料，北花園估計分別於各有關期間完成建設總樓面面積約為190,000平方米之新物業單位；及(iii)於有關期間內根據北京國隆供暖服務協議所訂定每平方米每採暖季可收取之費用。

董事謹此確認，新供暖服務協議之條款乃經澳西物業管理與北京國銳集團按公平原則磋商而協定，其由澳西物業管理在其日常業務中按(i)一般商務條款或更佳條款；或(ii)對於澳西物業管理而言，不遜於澳西物業管理給予獨立第三方或獨立第三方給予澳西物業管理的條款進行。

定價及付款條款

澳西物業管理根據經由北京市有關監管當局所規定之通行供熱價格收取供暖服務費。

於二零一五年三月三十一日，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的通知(京發改【2015】661號)》，據此，北京市非居民供熱價格統一調整為每建築平方米每採暖季人民幣47元。有關商業物業之費用乃根據上述標準非居民供熱價格實施。

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為每建築平方米每採暖季人民幣30元。該政府監管供暖價格自實施以來一直維持不變。

董事認為，澳西物業管理根據新供暖服務協議收取供暖費時嚴格遵從監管當局的政府監管供熱價格。

本公司已經採取以下措施以監察根據新供暖服務協議所擬進行之交易的定價及條款以及確保根據有關協議所進行之交易是按照一般商務條款進行：

- (1) 持續監察及檢查政府監管供熱價格，以確保物業擁有人所支付之價格與政府供熱價格保持一致；及
- (2) 遵從本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新供暖服務協議的有關條款符合政府監管價格。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。

新物業管理協議之條款

北京國銳及北京國隆各自己與澳西物業管理就管理其住宅及商用物業項目內之空置單位訂立以下協議而續訂其物業管理協議，其主要條款概述如下：

(1) 北京國銳物業管理協議

日期	:	二零一五年十一月二十七日
原有年期	:	二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日
新年期	:	二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日 (首尾兩日包括在內)
訂約方	:	澳西物業管理 北京國銳
物業	:	北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期、銳城國際大廈及金長安大廈以及北京市大興區國銳•金嶺
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；及(iv)於惡劣天氣狀況下視察空置單位等
費用	:	視乎不同種類之商業及住宅物業單位，管理費介乎每平方米每月人民幣2.25元至人民幣9.4元之間，其須每季支付

全年上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國銳於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月有關就澳西物業管理就空置物業單位提供之物業管理服務支付澳西物業管理之費用。

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一五年 十月三十一日 止十個月 (人民幣)
實際交易金額	934,000	256,000	1,241,000

本公司估計，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度內，根據北京國銳物業管理協議所擬進行之持續關連交易的交易金額將分別不會超過人民幣4,481,000元、人民幣6,858,000元及人民幣7,497,000元，而該等金額已經相應定為北京國銳物業管理協議於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各自之建議全年上限。

建議全年上限乃由本公司經考慮以下各項後釐定：(i)歷史實際交易金額，即北京國銳於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月就澳西物業管理就空置物業單位提供之物業管理服務支付澳西物業管理之費用；(ii)於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度內，有關物業項目空置單位之估計數目，當中考慮到根據於本公佈日期所得之當前建築計劃及資料，國銳•金嶺估計分別於各有關期間完成建設總樓面面積約為286,000平方米之新物業單位；及(iii)於有關期間內根據北京國銳物業管理協議所訂定每月每平方米可收取之費用。

(2) 北京國隆物業管理協議

日期	:	二零一五年十一月二十七日
原有年期	:	二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日
新年期	:	二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日 (首尾兩日包括在內)
訂約方	:	澳西物業管理 北京國隆
物業	:	北京朝陽區高碑店北花園
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；及(iv)於惡劣天氣狀況下視察空置單位等
費用	:	每平方米每月人民幣2.25元，其須每季支付

全年上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國隆於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月有關就澳西物業管理就空置物業單位提供之物業管理服務支付澳西物業管理之費用。

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一五年 十月三十一日 止十個月 (人民幣)
實際交易金額	2,169,000	4,645,000	1,863,000

本公司估計，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度內，根據北京國隆物業管理協議所擬進行之持續關連交易的交易金額將分別不會超過人民幣3,003,000元、人民幣2,642,000元及人民幣2,907,000元，而該等金額已經相應定為北京國隆物業管理協議於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各自之建議全年上限。

建議全年上限乃由本公司經考慮以下各項後釐定：(i)歷史實際交易金額，即北京國隆於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月就澳西物業管理就空置物業單位提供之物業管理服務支付澳西物業管理之費用；(ii)於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度內，有關物業項目空置單位之估計數目，當中考慮到根據於本公佈日期所得之當前建築計劃及資料，北花園估計分別於各有關期間完成建設總樓面面積約為190,000平方米之新物業單位；及(iii)於有關期間內根據北京國隆物業管理協議所訂定每月每平方米可收取之費用。

董事謹此確認，新物業管理協議之條款乃經澳西物業管理與北京國銳集團按公平原則磋商而協定，其由澳西物業管理在其日常業務中按(i)一般商務條款或更佳條款；或(ii)對於澳西物業管理而言，不遜於澳西物業管理給予獨立第三方或獨立第三方給予澳西物業管理的條款進行。

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這兩類別之一，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。

根據辦法，澳西物業管理根據新物業管理協議根據市場調節價方法收取物業管理費。收費標準及費用計算方法已經於上述協議中具體訂定。基於上文所述，董事認為，就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。

本公司已經採取以下措施以監察根據新物業管理協議所擬進行之交易的定價及條款以及確保根據有關協議所進行之交易是按照一般商務條款進行：

- (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，以確保對本公司而言，澳西物業管理收取之物業管理價格及有關條款不遜於獨立第三方可取得或提供的條款。

國銳•金嶺銷售辦事處管理協議之條款

日期	:	二零一五年十一月二十七日
年期	:	二零一五年十月八日至二零一八年十月七日
訂約方	:	澳西物業管理 北京國銳
物業	:	北京市大興區北京經濟技術開發區國銳•金嶺銷售辦事處及附屬地方
交易性質	:	澳西物業管理負責：(i)迎接及安排客人參觀示範單位；(ii)統籌有關銷售活動的服務；(iii)有關物業之保安、衛生及禮賓服務；(iv)公共地方之日常運作、管理及保養，包括餐廳、酒吧及其他康樂設施及公共設施；(v)保持有關物業之公共地方的衛生及保安；(vi)收集垃圾及處置；(vii)保養及管理有關物業之綠化地帶等。

費用：北京國銳須承擔以下開支、開銷、成本及費用，其先由澳西物業管理支付，並由有關各方每季結算：

- 就有關物業提供服務的過程中所招致的開支，包括所有供應品、材料及人工成本；
- 開銷，包括就清潔外牆、地板打蠟、保養室外綠化地帶所招致的成本，以及電費及設施更換成本；
- （倘若北京國銳要求澳西物業管理提供額外服務或有關銷售的主題活動）就額外服務購買所需固定資產、設備及設施之成本；及
- 在管理有關物業的過程中所招致的有關稅項及實際成本及開支的10%的利潤。

全年上限

國銳•金嶺為一個大型物業發展項目，位處北京市大興區北京經濟技術開發區，屬中國北京市之黃金地段，其主要銷售價格定位於高端買家。按照與北京大型及高端物業項目一致之銷售策略，國銳•金嶺之潛在買家或訪客預期可於銷售辦事處及其附屬地方（包括展銷廳、餐廳與酒吧及多項設施等）內感受由澳西物業管理所提供之優質及友善服務。為保持所需服務質素水平，須聘用足夠數量之服務工作人員，包括約50人負責清潔、30人負責保安及50人負責客戶服務工作。有鑑於上文所述，有關管理國銳•金嶺銷售辦事處及其附屬地方之每年支出由兩大主要部分組成，分別為員工成本約人民幣6,708,000元，以及有關其他服務項目的支出與實際支出每年約人民幣4,244,000元。

建議全年上限乃由本公司經考慮以下各項後釐定：(i)國銳•金嶺銷售辦事處及其附屬地方之規模；(ii)澳西物業管理在管理及經營國銳•金嶺銷售辦事處及其附屬地方所招致之估計實際成本及開支；及(iii)根據國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所訂明澳西物業管理有權收取之有關稅項及10%邊際利潤。根據上文所述，本公司估計，於截至二零一八年十月七日止三個年度內，根據國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之持續關連交易的交易金額將分別不會超過人民幣12,048,000元、人民幣13,253,000元及人民幣14,578,000元，而該等金額已經相應定為國銳•金嶺銷售辦事處管理協議於截至二零一八年十月七日止三個年度各自之建議全年上限。

董事謹此確認，國銳•金嶺銷售辦事處管理協議之條款乃經澳西物業管理與北京國銳集團按公平原則磋商而協定，其由澳西物業管理在其日常業務中按(i)一般商務條款或更佳條款；或(ii)對於澳西物業管理而言，不遜於澳西物業管理給予獨立第三方或獨立第三方給予澳西物業管理的條款進行。

定價及付款條款

誠如上文所述，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。

按照辦法第五條規定，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，澳西物業管理所管理之國銳•金嶺銷售辦事處及附屬地方屬商業物業，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。

根據辦法，澳西物業管理根據國銳•金嶺銷售辦事處管理協議根據市場調節價方法收取物業管理費。收費標準及費用計算方法已經於上述協議中具體訂定。基於上文所述，董事認為，就國銳•金嶺銷售辦事處管理協議之收費及費用而言，澳西物業管理嚴格遵守辦法。

本公司已經採取以下措施以監察根據國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之交易的定價及條款以及確保根據有關協議所進行之交易是按照一般商務條款進行：

- (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，以確保對本公司而言，澳西物業管理收取之物業管理價格及有關條款不遜於獨立第三方可取得或提供的條款。

訂立新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議的原因

於交割後，憑藉澳西商業管理及澳西物業管理在物業管理業務方面之經驗及經營業務，本公司已經進軍中國之物業管理業務。於本公佈日期，本集團之主要業務為物業管理、酒店管理、物業投資及物業發展。物業管理、酒店管理及物業投資分部位於中國，而物業發展分部則位於美利堅合眾國。

北京國銳集團的主要業務為在北京市發展住宅、商住及商場物業項目。

澳西商業管理及澳西物業管理自二零零四年起，一直均有向由北京國銳集團開發的若干住宅及商住物業項目提供物業管理服務。在這些年來，澳西商業管理及澳西物業管理透過投標程序獲北京國銳集團選中負責向由北京國銳集團開發的若干

物業項目提供物業管理服務，而雙方亦因此建立鞏固的業務關係。於本公佈日期，本公司通過澳西物業管理管理七項大型物業項目，全部均由北京國銳集團開發。

澳西商業管理及澳西物業管理與北京國銳集團的業務關係友好，董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見有待獨立財務顧問之意見）認為，有鑑於其配合本集團進軍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，於截至二零一八年九月十五日止三個年度內各年繼續進行根據新供暖服務協議所擬進行、於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度內各年根據新物業管理協議所擬進行以及於截至二零一八年十月七日止三個年度內各年根據國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之持續關連交易對本集團有利。

《上市規則》之含意

在交割後，澳西商業管理（其為澳西物業管理之直接控股公司）已經成為本公司的全資附屬公司。

於本公佈日期，Wintime為本公司之控股股東，持有360,288,031股股份，相當於本公司已發行股本之68.25%，因此，根據《上市規則》第十四A章，其為本公司之關連人士。Wintime為Winluck Global Limited之全資附屬公司。Winluck Global Limited之全部已發行股本由魏先生實益擁有。因此，魏先生被視為於Wintime所持有之360,288,031股股份中擁有權益，於本公佈日期，其相當於本公司已發行股本之68.25%。

於本公佈日期，魏先生為北京國銳之董事兼控股股東，持有約89.6%股權（其餘約10.4%股權則由孫先生持有），而孫先生及劉女士各自均為北京國銳之董事。因此，北京國銳集團各成員公司（包括北京國銳及北京國隆）均為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，根據新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於根據《上市規則》第14.07條就新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議各自之全年上限所計算之一個或多個適用百分比率高於25%，因此，根據《上市規則》第十四A章，據此所擬進行之交易構成本公司不獲豁免的持續關連交易，須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。本公司將

會尋求獨立股東於股東大會上以投票表決的方式批准根據新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之交易以及有關全年上限，屆時，Wintime、孫先生及彼等各自之聯繫人須放棄表決權。

獨立董事委員會已經成立，以就根據新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之交易以及有關全年上限向獨立股東提供意見。本公司已經委任獨立財務顧問，就此為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將會根據《上市規則》於二零一五年十二月十八日或之前發送通函予股東，當中載有(其中包括)(i)新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議之詳情；(ii)獨立董事委員會之建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見書；及(iv)股東大會通告。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	銳誠投資有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司)有條件向澳西控股收購澳西商業管理之全部股本權益，其已經於二零一五年五月二十八日完成
「澳西商業管理」	指	北京澳西商業管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司，在交割前為澳西控股之全資附屬公司

「澳西控股」	指	北京澳西控股有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「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，亦為澳西商業管理之全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「北京國隆」	指	北京國隆置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為北京國銳之全資附屬公司
「北京國隆供暖服務協議」	指	由澳西物業管理與北京國隆於二零一五年十一月二十七日訂立之協議。據此，澳西物業管理向北京國隆之住宅物業項目之空置單位提供換熱站及設施以及輸送管道網路之供暖及維修服務
「北京國隆物業管理協議」	指	澳西物業管理及北京國隆於二零一五年十一月二十七日訂立之協議，據此，澳西物業管理向北京國隆之住宅物業項目之空置單位提供物業管理服務
「北京國銳集團」	指	北京國銳及其全資附屬公司，包括(其中包括)北京國隆
「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，魏先生為其董事兼控股股東，持有約89.6%股權(其餘約10.4%股權則由孫先生持有)，而孫先生及劉女士各自均為董事

「北京國銳供暖服務協議」	指	由澳西物業管理與北京國銳於二零一五年十一月二十七日訂立之協議。據此，澳西物業管理向北京國銳之若干住宅及商用物業項目之空置單位提供換熱站及設施以及輸送管道網路之供暖及維修服務
「北京國銳物業管理協議」	指	澳西物業管理及北京國銳於二零一五年十一月二十七日訂立之協議，據此，澳西物業管理向北京國銳之若干住宅及商用物業項目之空置單位提供物業管理服務
「停車場管理協議」	指	由澳西物業管理及北京國銳集團之成員公司訂立之協議。據此，澳西物業管理向北京國銳集團之成員公司之若干住宅及商用物業項目提供停車場管理服務
「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）
「交割」	指	完成收購事項
「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	本公司之董事
「股東大會」	指	本公司為讓獨立股東考慮及酌情批准新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議、據此所擬進行之交易以及有關全年上限而召開之股東大會

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「供暖服務協議」	指	由澳西物業管理分別與北京國銳及北京國隆訂立之協議。據此，澳西物業管理向北京國銳及北京國隆之若干住宅及商用物業項目提供換熱站及設施以及輸送管道網路之供暖及維修服務
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事局之獨立委員會，其由全體獨立非執行董事組成，其成立目的為就根據新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之交易以及有關全年上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	獨立董事委員會及獨立股東有關根據新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之交易以及有關全年上限之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	Wintime、孫先生及彼等各自之聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	就董事經作出合理查詢後所知道、得悉及相信，獨立於本公司或並非其關連人士的人或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「國銳•金嶺銷售辦事處管理協議」	指	北京國銳及澳西物業管理於二零一五年十一月二十七日訂立之協議，據此，澳西物業管理向北京國銳所發展之物業項目國銳•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

「上市規則」	指	聯交所《證券上市規則》
「孫先生」	指	孫仲民先生，執行董事及實益擁有本公司6.75%股本權益之股東，其亦為北京國銳之董事及股東(持有約10.4%股本權益)
「魏先生」	指	魏純暹先生，本公司主席、執行董事兼控股股東(實益擁有本公司68.25%股權)，亦為北京國銳之董事兼控股股東(持有約89.6%股權)
「劉女士」	指	劉淑華女士，本公司之執行董事及行政總裁，亦為北京國銳之董事
「新供暖服務協議」	指	北京國銳供暖服務協議及北京國隆供暖服務協議
「新物業管理協議」	指	北京國銳物業管理協議及北京國隆物業管理協議
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理協議」	指	澳西物業管理及北京國銳集團之成員公司訂立之協議，據此，澳西物業管理向北京國銳集團之成員公司之若干住宅及商用物業項目提供物業管理服務
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「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
「Wintime」	指	Wintime Company Limited，本公司之控股股東及關連人士

「%」

指 百分比

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一五年十一月二十七日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及劉淑華女士；而獨立非執行董事為董煥樟先生、麥光耀先生及徐燦傑先生。