

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)

(I) 主要及關連交易 —
收購CAPABLE KINGDOM LIMITED及
出售WHOLLY EXPRESS LIMITED及委任獨立財務顧問
(II) 可能進行之關連交易及持續關連交易

(I) 收購及出售事項

董事局欣然宣佈，於二零一九年七月十六日(交易時段後)，本公司與賣方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售及本公司已有條件同意收購CK股份以換取WE股份。

於完成後，(a)本集團將持有CKL、CK香港附屬公司及CK中國附屬公司A各自100%的權益、CK中國附屬公司B約51.02%的權益及嘉興投資約33.3%的權益；及(b)本集團將不再持有WE集團的任何權益。

於完成後及緊隨CK中國附屬公司A收購有限合夥人A於嘉興投資之投資後，本集團將間接持有嘉興投資99.9%權益及CK中國附屬公司B約99.95%權益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則項下本公司之一項主要收購事項。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈、通函及股東批准規定。由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成上市規則項下本公司之一項主要出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈、通函及股東批准規定。

於本公佈日期，賣方A由魏先生全資擁有，賣方B由孫先生全資擁有。魏先生及孫先生各自均為執行董事，因此賣方A及賣方B各自均為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。因此，收購事項、出售事項及該協議項下擬進行之交易為關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理、按正常或更佳商業條款及於本集團的日常及一般業務過程中訂立，及符合本公司及獨立股東之整體利益以及如何於股東特別大會上投票而向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問之委任

董事局欣然宣佈，紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議、收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易。由於賣方A由魏先生全資擁有，賣方B由孫先生全資擁有，魏先生及孫先生被視為於該收購事項及出售事項中擁有重大權益。由於Wintime Company Limited為一間由魏先生(於本公佈日期於本公司已發行股本總額中擁有約44.83%權益)間接全資擁有的公司，Wintime Company Limited亦被視為於該收購事項及出售事項中擁有重大權益。港銳國際投資(香港)有限公司於本公佈日期於本公司已發行股本總額中約25.37%擁有權益。由於魏先生根據證券及期貨條例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，港銳國際投資(香港)有限公司亦被視為於該收購事項及出售事項中擁有重大權益。因此，孫先生、Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司均將於股東特別大會上就批准(其中包括)收購事項、出售事項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。

一份載有(其中包括)(i)收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問之意見函件；(iv)CK房地產及WE房地產之估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期將於二零一九年八月十六日或之前寄發予股東，乃由於需要額外時間以審定將載入通函的本集團財務及一般資料。

收購事項及出售事項須待該協議所載之先決條件獲達成後，方告完成，而收購事項及出售事項未必會進行至完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

(II) 於完成後可能進行之關連交易及持續關連交易

關連交易 — 貸款協議及國銳房地產抵押

於該協議日期前，(a) (i) CK中國附屬公司A與北京國隆；及(ii) CK中國附屬公司B與北京鑫銳已分別訂立貸款協議；及(b)國銳房地產已訂立國銳房地產抵押，受益方為有限合夥人A。北京國隆及北京鑫銳乃魏先生之聯繫人，並因此為本公司關連人士。國銳房地產為一間被視為由魏先生及孫先生最終擁有的公司，因此乃魏先生及孫先生之聯繫人且亦為本公司關連人士。

貸款協議及國銳房地產抵押擬將於完成後持續。由於CK中國附屬公司A及CK中國附屬公司B將於完成後成為本公司之附屬公司，貸款協議、國銳房地產抵押及其項下擬進行之交易將根據上市規則構成本集團關連人士提供財務援助。

由於貸款協議及國銳房地產抵押項下擬進行之交易按正常或更佳商業條款進行且概無及不會由本集團資產擔保，故貸款協議及國銳房地產抵押項下擬進行之交易按照上市規則第14A.90條為全面豁免關連交易。

持續關連交易 — 租賃協議

於該協議日期前，WE中國附屬公司B與本公司多家附屬公司已訂立租賃協議。租賃協議擬將於完成後持續。由於WE中國附屬公司B於完成後將成為由魏先生間接持有91%的公司，WE中國附屬公司B將成為魏先生之聯繫人。因此，租賃協議及項下分別擬進行之交易將根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.60條，租賃協議項下擬進行之交易受限於上市規則第14A章項下所有適用申報、年度審閱及披露規定。倘任何租賃協議獲重續或其任何有關條款獲修訂，本公司將遵守上市規則第14A章項下之相關規定。

緒言

董事局欣然宣佈，於二零一九年七月十六日(交易時段後)，本公司與賣方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售及本公司已有條件同意收購CK股份以換取WE股份。該協議之關鍵條款概要如下。

(I) 該協議

日期：二零一九年七月十六日

訂約方：(1) 本公司；及

(2) 賣方

賣方A為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由魏先生全資擁有。魏先生為執行董事兼董事局主席，亦被視為控股股東，於本公佈日期，透過其受控法團於已發行股份中擁有約70.21%權益。因此，按照上市規則，賣方A為本公司關連人士。

賣方B為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孫先生全資擁有。孫先生為執行董事，於本公佈日期，亦於已發行股份中擁有約4.27%權益。因此，按照上市規則，賣方B為本公司之關連人士。

該協議涉及之資產

根據該協議，賣方已有條件同意出售及本公司已有條件同意收購CK股份以換取WE股份。

於完成後，(a)本集團將持有CKL、CK香港附屬公司及CK中國附屬公司A各自100%的權益、CK中國附屬公司B約51.02%的權益及嘉興投資約33.3%的權益且CK集團之財務業績將綜合至本集團財務報表；及(b)本集團將不再持有WE集團的任何權益且WE集團之財務業績將不再綜合至本集團財務報表。

於完成後及緊隨CK中國附屬公司A收購有限合夥人A於嘉興投資之投資後（詳情載於本公佈「有關CK集團之資料 — (v)嘉興投資」一段），本集團將間接持有嘉興投資99.9%權益及CK中國附屬公司B約99.95%權益。

代價

該協議之代價乃本公司及賣方按照正常商業條款，經考慮，不限於，(a) CK房地產及WE房地產於二零一九年五月三十一日之初步估值；及(b) CK集團及WE中國附屬公司B於二零一九年四月三十日之未經審核資產淨值後通過公平磋商釐定。該協議之代價的形式為以WE股份交換CK股份。交換比率釐定為1CK股份交換1WE股份。

(a) CK房地產之初步估值乃基於市場法及收入法（不包括貼現現金流量法）編製，為人民幣2,398,000,000元（約2,733,700,000港元）；及(b) WE房地產之初步估值乃基於市場法編製，為人民幣682,000,000元（約777,500,000港元），二者記錄日期均為二零一九年五月三十一日。

經考慮上文所述者後，董事（不包括魏先生及孫先生，彼等已就批准該協議及其項下擬進行之交易之董事局決議案放棄投票，以及將於考慮獨立財務顧問之意見後發表其意見之獨立非執行董事）認為，代價屬公平合理並按正常或更佳商業條款訂立，且訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

該協議受限於最後期限日或之前達成及滿足的下列條件：

- (i) 本公司獨立股東於股東特別大會通過必要決議案，批准(其中包括)該協議、收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易；
- (ii) 本公司完成本公司就CK集團業務、財務狀況、資產、負債及本公司認為相關的其他方面的盡職調查審閱並對其結果滿意；
- (iii) 賣方已獲得按要求須由賣方獲得的有關該協議項下擬進行之交易的全部必要批准且該等批准於完成日期前未被撤銷；
- (iv) 本公司已獲得按要求須由本公司獲得的有關該協議項下擬進行之交易的全部必要批准且該等批准於完成日期前未被撤銷；
- (v) 自該協議日期至完成日期之日CK集團之業務、經營、表現或財務狀況概無重大不利變動；
- (vi) 自該協議日期至完成日期之日WE集團之業務、經營、表現或財務狀況概無重大不利變動；
- (vii) CK中國附屬公司B已獲得國有建設用地使用權及CK房地產物業所有權且該等權利於完成日期前未被撤銷；
- (viii) WE中國附屬公司B已獲得國有建設用地使用權及WE房地產物業所有權且該等權利於完成日期前未被撤銷；
- (ix) 於完成日期，賣方於該協議中作出的保證仍屬真實、準確且於所有重大方面無誤導，猶如於完成日期就當時之事實及情況作出重新保證；

- (x) 於完成日期，本公司於該協議中作出的保證仍屬真實、準確且於所有重大方面無誤導，猶如於完成日期就當時之事實及情況作出重新保證；
- (xi) 於完成日期前，賣方已完全履行及遵守該協議要求其履行或遵守的所有契約及承諾；及
- (xii) 於完成日期前，本公司已完全履行及遵守該協議要求其履行或遵守的所有契約及承諾。

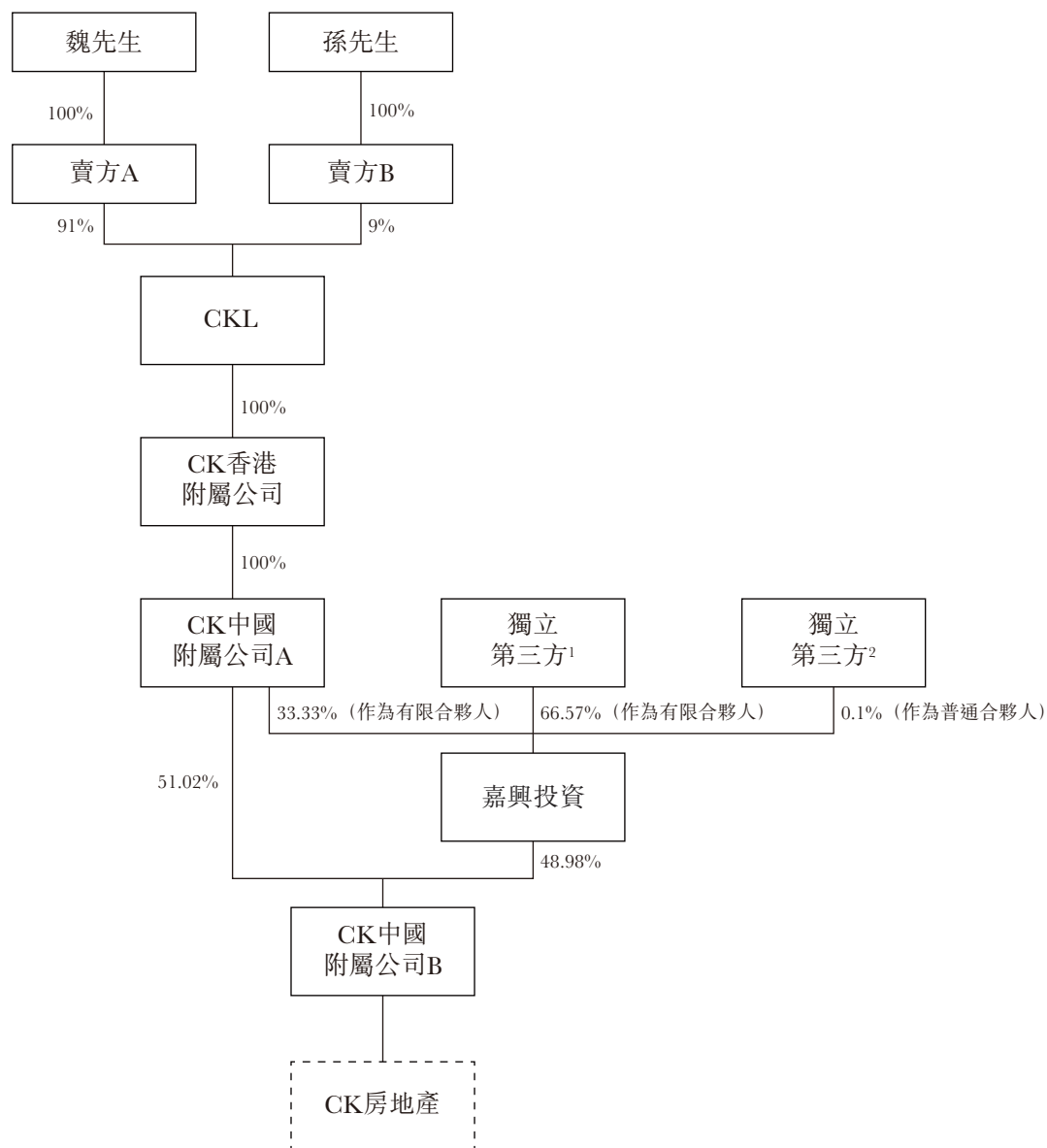
賣方須盡其最大努力達成上述條件(ii)、(iii)、(v)、(vii)、(ix)及(xi)。

本公司可於任何時間通過書面通知賣方豁免上述條件(ii)、(iii)、(v)、(vii)、(ix)及(xi)。賣方可於任何時間通過書面通知本公司豁免上述條件(iv)、(vi)、(viii)、(x)及(xii)。除上述條件外，全部其他條件不可豁免。

倘任何條件於最後期限日未獲達成(或以其他方式獲豁免)，本公司將有權選擇終止協議或與賣方書面形式另行約定較遲日期待該等條件達成。倘賣方與本公司無法於最後期限日後60天內就該較遲日期達成一致，該協議將遭終止。

有關CK集團之資料

下圖闡述CK集團於本公佈日期的股權架構：



附註：

1. 指本公佈下文所定義之「有限合夥人A」。
2. 指本公佈下文所定義之「普通合夥人」。

(i) CKL

CKL為一間於二零一五年七月一日根據英屬處女群島法律註冊成立之公司。據該等賣方告知，CKL之主要業務為投資控股。於本公佈日期，CKL分別由賣方A及賣方B直接擁有91%及9%的權益。

(ii) CK香港附屬公司

CK香港附屬公司為一間於二零一五年九月八日在香港註冊成立之有限公司。據該等賣方告知，CK香港附屬公司之主要業務為投資控股。於本公佈日期，CK香港附屬公司由CKL直接全資擁有。

(iii) CK中國附屬公司A

CK中國附屬公司A為一間於二零一六年十一月二十五日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，CK中國附屬公司A之主要業務為企業管理及企業管理諮詢。於本公佈日期，CK中國附屬公司A由CK香港附屬公司直接全資擁有。

(iv) CK中國附屬公司B

CK中國附屬公司B為一間於二零一六年十一月三十日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，CK中國附屬公司B之主要業務為(其中包括)辦公空間及商業大廈租賃及為CK房地產之唯一擁有人。於本公佈日期，CK中國附屬公司B分別由CK中國附屬公司A及嘉興投資直接擁有約51.02%及約48.98%的權益。

(v) 嘉興投資

嘉興投資為一間於二零一七年十月九日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，嘉興投資之主要業務為產業投資及投資管理。於本公佈日期，嘉興投資由其普通合夥人管理(為擁有約0.1%權益之獨立第三方(「普通合夥人」))。嘉興投資之有限合夥人為CK中國附屬公司A及一名獨立第三方(「有限合夥人A」)，彼等分別擁有嘉興投資約33.33%及約66.57%權益。

根據CK中國附屬公司A、普通合夥人及有限合夥人A訂立的合夥協議(「合夥協議」)，CK中國附屬公司A及有限合夥人A須分別支付人民幣345,000,000元及人民幣690,000,000元為嘉興投資之資本。於本公佈日期，有限合夥人A及中國附屬公司A未償付應付資本分別為人民幣44,000,000元(「有限合夥人A的未償付資本」)及人民幣21,500,000元。

此外，根據CK中國附屬公司A與有限合夥人A之間的獨立協議，CK中國附屬公司A將在於嘉興投資的相應投資付款的24個月結束後，根據有限合夥人A的要求收購有限合夥人A對嘉興投資的投資。收購金額將高達人民幣690,000,000元(根據合夥協議，為有限合夥人A對嘉興投資的認繳出資總額)。此外，根據同一協議，CK中國附屬公司A於投資日期至贖回日期期間應向有限合夥人A支付有限合夥人A已付的投資額之每年8.9%的利息。截至本公佈日期，有限合夥人A已支付人民幣646,000,000元(「贖回金額」)作為嘉興投資的資本，於上述24個月後(將於二零二一年四月末)，倘有限合夥人A要求，該金額將受上述收購所規限。倘有限合夥人A其後支付其未償付資本，則贖回金額將相應增加至人民幣690,000,000元。

(vi) CK房地產

CK房地產位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院2號樓，總建築面積約為46,164平方米，作辦公室用途。截至本公佈日期，據賣方告知，CK中國附屬公司B已取得CK房地產的所有房地產權證。

CK集團之財務資料

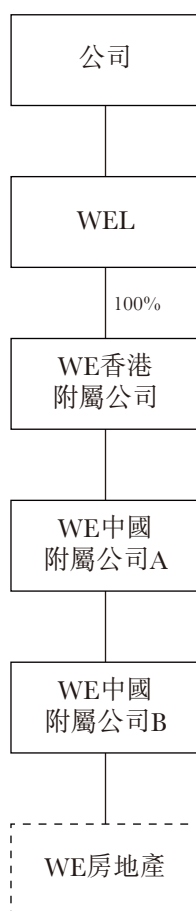
根據CK集團於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合管理賬目，CK集團之綜合營業額及(除稅前及除稅後)綜合虧損淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
營業額	—	4,177,667
除稅前虧損淨額	(533,374)	(36,454,730)
除稅後虧損淨額	(533,374)	(36,454,730)

於二零一九年四月三十日，CK集團之未經審核綜合資產淨值為1,224,238,877港元。據賣方告知，CK集團的原收購成本(主要包括CK房地產的收購成本)約為人民幣880,000,000元(相當於約1,003,200,000百萬港元)。

有關WE集團之資料

下圖載列WE集團於本公佈日期的股權架構：



(i) *WEL*

WEL為於二零一五年七月一日根據英屬處女群島法律註冊成立之公司。據賣方告知，WEL之主要業務為投資控股。於本公佈日期，WEL由本公司直接全資擁有。

(ii) *WE香港附屬公司*

WE香港附屬公司為於二零一五年十一月十一日在香港註冊成立之有限公司。WE香港附屬公司之主要業務為投資控股。於本公佈日期，WE香港附屬公司由WEL直接全資擁有。

(iii) WE中國附屬公司A

WE中國附屬公司A為於二零一六年一月十九日在中國成立之有限公司。WE中國附屬公司A之主要業務為企業管理、業務管理諮詢及企業規劃。於本公佈日期，WE中國附屬公司A由WE香港附屬公司直接全資擁有。

(iv) WE中國附屬公司B

WE中國附屬公司B為於二零一六年一月十九日在中國成立之有限公司。WE中國附屬公司B之主要業務為(其中包括)房地產開發、商用物業及辦公物業租賃，且為WE房地產的唯一擁有人。於本公佈日期，WE中國附屬公司B由WE中國附屬公司A直接全資擁有。

(v) WE房地產

WE房地產位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓，商用總建築面積約為28,056平方米。於本公佈日期，WE中國附屬公司B已取得WE房地產的所有房地產權證。

WE集團之財務資料

由於WEL、WE香港附屬公司及WE中國附屬公司A主要從事投資控股，因此並無任何經營。WEL、WE香港附屬公司及WE中國附屬公司A的財務表現並不重大。

根據WE中國附屬公司B於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核管理賬目，WE中國附屬公司B之營業額及(除稅前及除稅後)虧損淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
營業額	874,697	11,352,391
除稅前虧損淨額	(33,186,162)	(26,755,604)
除稅後虧損淨額	(33,186,162)	(26,755,604)

於二零一九年四月三十日，WE中國附屬公司B之未經審核資產淨值為675,177,137港元。

訂立該協議之理由及裨益

本集團主要從事(i)於中國提供物業管理服務；(ii)全球物業發展及投資；及(iii)休閒及時尚生活體驗中心的運營及管理。

茲提述本公司日期為二零一八年七月二十日有關收購Wise Expertise Investment Limited全部已發行股本的非常重大收購事項及關連交易之通函(「二零一八年通函」)。CK房地產為本公司所收購的目標物業(「二零一八年目標物業」)的剩餘部分，如二零一八年通函所述由Wise Expertise Investment Limited間接擁有。董事認為，收購事項將使本公司整合兩項物業，以提升發展CK房地產的靈活性，從而可能增加CK房地產及二零一八年目標物業的整體價值。

此外，CK集團於二零一九年四月三十日的未經審核資產淨值(經計及CK房地產的公平值)指較WE中國附屬公司B於二零一九年四月三十日的未經審核資產淨值(經計及WE房地產的公平值)溢價約549,000,000港元。

此外，WE中國附屬公司B所產生的虧損主要歸因於折舊開支，該開支於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分別約為19,400,000港元及22,200,000港元。於完成後，由於WE房地產的股權乃透過出售事項出售，因此將節省該折舊開支及根據租賃協議本集團作為租戶所租賃的WE房地產的若干單元將產生租賃開支。

由於根據該協議擬進行之交易乃與本公司控股股東進行之交易，從會計角度來看，該等交易所產生之任何收益或虧損直接於權益中確認，並於完成後概無對本集團之溢利或虧損產生任何影響。本公司將記錄出售事項產生的會計影響的實際金額，並由本公司核數師進行審閱及最終審核。

董事認為出售事項為本集團實現其於WE集團及實質上於WE房地產的投資提供機會，以使本集團能夠將更多資源重新分配給其他具有更大潛力的項目，例如CK集團。

經考慮上述各項，本集團擬就長期投資及／或租金收入及／或交易目的收購CK房地產。董事認為，收購事項之條款屬公平合理，並考慮現時物業市場狀況，且符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則項下本公司之一項主要收購。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈、通函及股東批准規定。由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成上市規則項下本公司之一項主要出售。因此，出售事項須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

於本公佈日期，賣方A由魏先生全資擁有，賣方B由孫先生全資擁有，魏先生及孫先生各自均為執行董事，因此賣方A及賣方B各自均為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。因此，該協議、收購事項、出售事項以及該協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理、按正常或更佳商業條款訂立、於本集團日常業務過程進行、符合本公司及獨立股東之整體利益以及如何於股東特別大會上投票而向獨立股東提供意見。

董事局欣然宣佈紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及出售事項以及據此擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

紅日資本有限公司為香港法例第571章證券及期貨條例下可從事第一類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團。獨立財務顧問之委任已獲獨立董事委員會批准。獨立財務顧問就建議收購事項之意見函件將載入通函內，並預期將於二零一九年八月十六日或之前寄發予股東，乃由於需要額外時間以審定將載入通函的本集團財務及一般資料。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議、收購事項、出售事項及該協議項下擬進行之交易。由於賣方A由魏先生全資擁有以及賣方B由孫先生全資擁有，因此魏先生及孫先生被視為於收購事項及出售事項中擁有重大權益。由於Wintime Company Limited為一間魏先生間接全資擁有之公司，於本公佈日期擁有本公司已發行股本總額約44.83%的權益，因此Wintime Company Limited亦被視為於收購事項及出售事項中擁有重大權益。港銳國際投資(香港)有限公司於本公佈日期擁有本公司已發行股本總額約25.37%的權益。港銳國際投資(香港)有限公司分別由國銳房地產及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。國銳房地產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間接擁有約為91%及9%。根據證券及期貨條例，國銳房地產、北京國銳控股有限公司與魏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。因此，孫先生、Wintime Company Limited以及港銳國際投資(香港)有限公司將於股東特別大會上就提呈決議案批准(其中包括)該協議、收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易放棄投票。除上述者外以及董事經作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項、出售事項及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問之意見函件；(iv) CK房地產及WE房地產之估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預期將於二零一九年八月十六日或之前寄發予股東。

收購事項及出售事項須待該協議所載之先決條件獲達成後，方告完成，而收購事項及出售事項未必會進行至完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

(II) 完成後之潛在關連交易及持續關連交易

關連交易 — 貸款協議及國銳房地產抵押

於該協議日期前，(a)(i) CK中國附屬公司A與北京國隆；及(ii) CK中國附屬公司B與北京鑫銳已分別訂立貸款協議；及(b)國銳房地產已訂立國銳房地產抵押，受益方為有限合夥人A。

(i) 國隆貸款協議

國隆貸款協議之主要條款概述如下：

日期	:	二零一八年六月二十六日
借款人	:	CK中國附屬公司A
貸款人	:	北京國隆，一間最終由魏先生的配偶持有的公司，且因此為魏先生之聯繫人及本公司關連人士
貸款之本金額	:	人民幣50,000,000元
年期	:	二零一八年六月二十七日至二零二三年六月二十六日
利率	:	無
擔保	:	無

償還 : (1) 二零一九年六月一日償還人民幣28,300,000元；
(2) 到期時償還餘下人民幣21,700,000元

(ii) 鑫銳貸款協議

鑫銳貸款協議之主要條款概述如下：

日期 : 二零一八年九月二十日

借款人 : CK中國附屬公司B

貸款人 : 北京鑫銳，一間由北京國隆持有30%股份之公司，因此亦為魏先生之聯繫人及本公司關連人士

貸款之本金額 : 人民幣10,000,000元

年期 : 貸款提取日期起計12個月

利率 : 年利率12%

擔保 : 無

償還 : 於到期時償還貸款

(iii) 國銳房地產抵押

國銳房地產抵押之主要條款概述如下：

日期	:	二零一八年四月二十三日(分別經日期為二零一八年八月二十七日及二零一八年十一月二十日之兩份補充協議修訂及補充)
押記人	:	國銳房地產
受押人	:	有限合夥人A
押記資產	:	由國銳房地產擁有的若干物業
年期	:	二零一八年四月二十日至二零二零年十月二十日
擔保金額	:	人民幣690,000,000元(即CK中國附屬公司A向有限合夥人A應付的最高贖回金額。更多詳情，請參閱本公佈「有關CK集團之資料—(v)嘉興投資」一段。)

貸款協議及國銳房地產抵押擬將於完成後繼續。由於CK中國附屬公司A及CK中國附屬公司B於完成後將成為本公司之附屬公司，根據上市規則，貸款協議、國銳房地產抵押及其項下擬進行之交易將構成關連人士向本集團提供的財務資助。

由於貸款協議及國銳房地產抵押項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，且並非及將不會以本集團資產作抵押，而貸款協議及國銳房地產抵押項下擬進行之交易乃根據上市規則第14A.90條屬全面豁免關連交易。

持續關連交易 — 租賃協議

於該協議日期前，WE中國附屬公司B與本公司各附屬公司已訂立租賃協議。有關租賃協議之詳情概述如下：

(i) 國銳酒店租賃協議一

日期	:	二零一七年十二月三十一日
房東	:	WE中國附屬公司B
租戶	:	國銳酒店
物業	:	北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓一層101-102號、負一層101-103號、負二層201-210號
總建築面積	:	23,525.54平方米
年期	:	二零一八年六月一日至二零一九年七月三十一日
租金	:	每月人民幣705,766.20元
用途	:	辦公及營運

WE中國附屬公司B及國銳酒店已於二零一九年七月十日訂立終止協議，據此，國銳酒店租賃協議一之條款將於二零一九年七月三十一日到期(預期於完成前)。倘WE中國附屬公司B與本公司任何附屬公司訂立任何新租賃協議，本公司將根據上市規則遵守相關披露規定。

(ii) 國銳酒店租賃協議二

日期	:	二零一七年七月五日
房東	:	WE中國附屬公司B
租戶	:	國銳酒店
物業	:	北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓
總建築面積	:	18平方米
年期	:	二零一七年七月五日至二零二零年七月四日
租金	:	每月人民幣1,095元，乃根據每平方米每日人民幣2元的利率計算

國銳酒店租賃協議二的每月租金由訂約方經參考(其中包括)附近類似物業應付的當時市場租金釐定。

北京國銳酒店管理有限公司每年向WE中國附屬公司B已付及應付租金如下：

	二零一七 年七月五 日至二零 一七年 十二月 三十一日	二零一八 年一月一 日至二零 一八年 十二月 三十一日	二零一九 年一月一 日至二零 一九年 十二月 三十一日	二零二零 年一月一 日至二零 二零年七 月四日
年租金 (人民幣)	6,480	13,140	13,140	6,696
(約港元)	7,387.2	14,979.6	14,979.6	7,633.4
用途	:	辦公		

(iii) 榮華租賃協議

日期	:	二零一九年一月一日
房東	:	WE中國附屬公司B
租戶	:	北京榮華天地國際旅行社有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司全資擁有的附屬公司
物業	:	北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓103-104
總建築面積	:	18平方米
年期	:	二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日
租金	:	每月人民幣810元及每年人民幣9,720元，乃根據每月每平方米人民幣45元的利率計算
		榮華租賃協議的每月租金由訂約方參考(其中包括)附近類似物業應付的當時市場租金經公平磋商後釐定。
用途	:	辦公及營運

(iv) 銳萊租賃協議

日期	:	二零一七年六月十三日
房東	:	WE中國附屬公司B
租戶	:	北京銳萊康體健身有限公司，一間於中國成立的有限公司及一間本公司全資擁有的附屬公司
物業	:	北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓103-105
總建築面積	:	50平方米
年期	:	二零一七年六月十三日至二零二零年六月十二日
租金	:	每月人民幣8,100元，乃根據每日每平方米人民幣5.4元的利率計算

北京銳萊康體健身有限公司每年向WE中國附屬公司B已付及應付租金如下：

	二零一七年 六月十三日 至二零一七 年十二月 三十一日	二零一八年 一月一日至 二零一八 年十二月 三十一日	二零一九年 一月一日至 二零一九 年十二月 三十一日	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月十二日
年租金 (人民幣)	49,532	97,200	97,200	43,673
(約港元)	56,466	110,808	110,808	49,787

銳萊租賃協議的每月租金由訂約方參考(其中包括)附近類似物業應付的當時市場租金經公平磋商後釐定。

用途 : 辦公及營運

預期租賃協議將於完成後繼續。由於WE中國附屬公司B於完成事項後，將由魏先生間接持有91%，WE中國附屬公司B將成為魏先生的聯繫人，租賃協議及其項下擬進行的交易將根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.60條，租賃協議項下所涉交易須遵守上市規則第14A章項下適用申報、年度審核及披露的規定。倘任何租賃協議獲重續或任何彼等各自條款獲修訂，本公司將遵守上市規則第14A章項下的相關規定。

進行關連交易及持續關連交易的理由及裨益

關連交易 — 貸款協議及國銳房地產抵押

根據貸款協議及國銳房地產抵押，本集團關連人士向本集團提供的該等財務資助乃按一般商業條款或更優條款進行及其並非且將不會以本集團的資產作抵押。

因此，董事認為，關連人士向本集團提供的該等財務資助屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

持續關連交易 — 租賃協議

本公司認為，繼續訂立租賃協議以令本集團繼續使用相關物業實屬必要。由於本集團有關附屬公司過往一直使用該等物業，董事認為，就成本、時間及穩定性方面而言，繼續訂立租賃協議(而非產生實質成本及時間以尋找及遷至其他物業)符合本集團的利益。

董事認為租賃協議及其項下擬進行的交易將於本集團一般及日常業務過程中並按一般商業條款進行，而相關交易之條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

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：

「收購事項」	指	根據該協議擬收購CK股份
「該協議」	指	本公司與賣方就收購事項及出售事項訂立日期為二零一九年七月十六日之有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「北京國隆」	指	北京國隆置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「北京鑫銳」	指	北京鑫銳小額貸款有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	星期六、星期日或香港之持牌銀行於一般營業時間開門營業以外之任何其他日子
「CK集團」	指	CKL、CK香港附屬公司、CK中國附屬公司A及CK中國附屬公司B之統稱
「CK香港附屬公司」	指	凱朋國際有限公司，一間於香港成立的有限公司

「CK中國附屬公司A」	指	北京凱朋商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「CK中國附屬公司B」	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
「CK房地產」	指	CK中國附屬公司B持有位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院2號樓之房地產
「CK股份」	指	CKL之50,000股股份，即賣方持有之CKL全部已發行股份
「CKL」	指	Capable Kingdom Limited一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「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)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	根據本公佈「先決條件」一段所載先決條件，於該月的最後一個曆日達成或豁免(視情況而定)，該條件必須於先決條件達成或豁免(視情況而定)後至少三個營業日(或賣方及本公司可能書面協定之該等其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議擬收購WE股份

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議、收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國隆貸款協議」	指	CK中國附屬公司A與北京國隆於二零一八年六月二十六日就北京國隆授予CK中國附屬公司A本金總額為人民幣50百萬元之貸款訂立之貸款協議
「國銳酒店」	指	北京國銳酒店管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司全資擁有的附屬公司
「國銳酒店租賃協議一」	指	國銳酒店與WE中國附屬公司B所訂立日期為二零一七年十二月三十一日(根據日期為二零一九年七月十日之終止協議予以終止)之租賃協議
「國銳酒店租賃協議二」	指	國銳酒店與WE中國附屬公司B於二零一七年七月五日訂立之租賃協議
「國銳房地產」	指	北京國銳房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司，被視為由魏先生及孫先生最終實益擁有
「國銳房地產抵押」	指	國銳房地產就CK中國附屬公司A有關贖回金額之付款責任，於二零一八年四月二十三日(分別經日期為二零一八年八月二十七日及二零一八年十一月二十日之兩份補充協議修訂及補充)向有限合夥人A作出其擁有之若干房地產抵押
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即董煥樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生)組成，以就收購事項及出售事項向獨立股東提供建議之本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據香港法例第571章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
「獨立股東」	指	除Wintime Company Limited(魏先生之聯繫人)及孫先生以及彼等各自之聯繫人(須根據上市規則就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票)外之股東
「獨立第三方」	指	本公司及其關連人士之獨立第三方
「嘉興投資」	指	嘉興隆灝投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	國隆貸款協議及鑫銳貸款協議之統稱
「最後完成日期」	指	二零二一年十二月三十一日
「孫先生」	指	孫仲民先生，執行董事，其持有136,752,350股股份(約佔本公佈日期已發行股份之4.27%)
「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(約佔本公佈日期已發行股份之70.21%)中擁有權益

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「榮華租賃協議」	指	北京榮華天地國際旅行社有限公司與WE中國附屬公司B於二零一九年一月一日訂立之租賃協議
「銳萊租賃協議」	指	北京銳萊康體健身有限公司與WE中國附屬公司B於二零一七年七月五日訂立之租賃協議
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份之持有人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「租賃協議」	指	國銳酒店租賃協議一、國銳酒店租賃協議二、榮華租賃協議及銳萊租賃協議之統稱
「賣方A」	指	Winluck Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由魏先生全資擁有，持有45,500股CK股份
「賣方B」	指	Silky Apex Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由孫先生全資擁有，持有4,500股CK股份
「賣方」	指	賣方A及賣方B之統稱
「WE集團」	指	WEL、WE香港附屬公司、WE中國附屬公司A及WE中國附屬公司B之統稱
「WE香港附屬公司」	指	勝域(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司

「WE中國附屬公司A」	指	北京勝域廣聯商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「WE中國附屬公司B」	指	北京勝域科技發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「WE房地產」	指	WE中國附屬公司B持有位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓之房地產
「WE股份」	指	WEL之50,000股股份，即本公司持有之WEL全部已發行股份
「WEL」	指	Wholly Express Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「鑫銳貸款協議」	指	CK中國附屬公司B與北京鑫銳於二零一八年九月二十日就北京鑫銳授予CK中國附屬公司B本金總額為人民幣10百萬元之貸款訂立之貸款協議
「%」	指	百分比

* 該實體的英文名稱為其中文名稱的直譯，僅供參考

就本公佈而言，人民幣兌換為港元乃按人民幣1元兌1.14港元的匯率兌換。該匯率僅作聲明之用，並不代表任何金額已經、應該或可能按上述匯率或任何其他匯率或全部匯率進行換算。

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一九年七月十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生、劉淑華女士、郭京生先生、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、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生。