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　閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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鋭地產有限公司(「**本公司**」)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銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

GR PROPERTIES LIMITED

國　鋭　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)國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

Quam CAPITAL 華富嘉洛企業融資

董事局函件載於本通函第6頁至第23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24頁至第25頁。獨立財務顧問函件載於本通函第26頁至第45頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司將於二零一六年一月十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室資本會議服務有限公司舉行股東大會，大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-3頁。適用於股東大會之代表委任表格隨本通函附奉。

無論　閣下能否出席股東大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並儘快交回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22樓，惟無論如何須於股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回(不包括香港公眾假期)。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，代表委任表格將視為已撤銷。

二零一五年十二月二十三日

目　錄

頁次

釋義 1

董事局函件 6

獨立董事委員會函件 24

獨立財務顧問函件 26

附錄　一　一般資料 I-1

股東大會通告 GM-1

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：

「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
「該公佈」	指	本公司日期為二零一五年十一月二十七日之公佈，內容有關持續關連交易
「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供暖及提供換熱站及設施以及輸送管道網路之維修服務
「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

「北京國鋭集團」	指	北京國鋭及其全資附屬公司，包括(但不限於)北京國隆
「北京國鋭」	指	北京國鋭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
「北京國鋭供暖服務協議」	指	由澳西物業管理與北京國鋭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鋭之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輸送管道網路之維修服務
「北京國鋭物業管理協議」	指	澳西物業管理及北京國鋭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鋭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
「董事局」	指	董事局
「停車場管理協議」	指	由澳西物業管理及北京國鋭集團之成員公司訂立之協議。據此，澳西物業管理向北京國鋭集團之成員公司之若干住宅及商用物業項目之停車場提供管理服務
「本公司」	指	國鋭地產有限公司，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
「持續關連交易」	指	根據新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之持續關連交易

「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鋭•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
「供暖季節」或「採暖季」	指	一個公曆年的十一月十五日至接隨下一個公曆年的三月十五日之期間(首尾兩日包括在內)
「供暖服務協議」	指	由澳西物業管理分別與北京國鋭及北京國隆訂立之協議。據此，澳西物業管理向北京國鋭及北京國隆之若干住宅及商用物業項目供暖及提供換熱站及設施以及輸送管道網路之維修服務
「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鋭•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」或「華富嘉洛」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，一個根據《證券及期貨條例》可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其為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鋭•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
「國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議」	指	北京國鋭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鋭所發展之物業項目國鋭•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
「最後可行日期」	指	二零一五年十二月二十一日，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，執行董事及實益擁有本公司6%股本權益之股東，其亦為北京國鋭之董事及股東(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62.24%股權)，亦為北京國鋭之董事兼控股股東(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，亦為北京國鋭之董事
「新供暖服務協議」	指	北京國鋭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	北京國鋭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鋭集團之成員公司訂立之協議，據此，澳西物業管理向北京國鋭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
「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，本公司之控股股東及關連人士
「%」	指	百分比

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*(主席)*
劉淑華女士*(行政總裁)*
孫仲民先生

獨立非執行董事：
董渙樟先生
徐燦傑先生
麥光耀先生

註冊辦事處及
香港主要營業地點：
香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

敬啟者：

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•金嵗銷售辦事處管理協議

緒言

謹此提述該公佈。

在收購事項完成前，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，北京國銳集團之成員公司各自均為本公司之關連人士)已經訂立停車場管理協議、供暖服務協議及物業管理協議。

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，而根據已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鋭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，分別與北京國鋭及北京國隆各自訂立新物業管理協議，亦已經與北京國鋭訂立國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)：(i)有關新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議以及據此所擬進行之交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議以及有關全年上限給予獨立股東其推薦意見之函件；(iii)獨立財務顧問載有其有關新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議以及有關全年上限之意見及推薦意見致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東大會通告。

新供暖服務協議之條款

於最後可行日期，澳西物業管理為北京國鋭及北京國隆合共約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) 北京國鋭供暖服務協議

日期	:	二零一五年十一月二十七日
年期	:	二零一五年九月十六日至二零一八年九月十五日(首尾兩日包括在內)
訂約方	:	(1) 澳西物業管理 (2) 北京國鋭

交易性質	:	澳西物業管理之責任包括：(i)監督位於北京國鋭所發展之物業項目(即北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期及鋭城國際大廈以及北京市大興區國鋭•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。北京國鋭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：就財滿街一期、財滿街二期及鋭城國際大廈而言，為每個供暖季節每平方米人民幣42元，就國鋭•金嶺而言，為每個供暖季節每平方米人民幣40元，其須每年支付

全年上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國鋭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支付／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： 根據北京國鋭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／應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，當中考慮到根據於最後可行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。

於最後可行日期，澳西物業管理為北京國銳所發展合共約2,420個物業單位提供供暖及維修服務。在該等物業單位中，約2,350個物業單位由個別擁有人／租戶佔用，有關總樓面面積約為332,530平方米，而約65個物業單位則為空置物業單位，有關總樓面面積約為7,400平方米。

(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	:	二零一五年九月十六日至二零一八年九月十五日（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支付／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／應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，當中考慮到根據於最後可行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。

於最後可行日期，澳西物業管理為北京國隆所發展合共約6,280個物業單位提供供暖及維修服務。在該等物業單位中，約4,700個物業單位由個別擁有人／租戶佔用，有關總樓面面積約為334,500平方米，而約1,580個物業單位則為空置物業單位，有關總樓面面積約為115,000平方米。

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。

於二零一五年十一月二十四日，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】2619號)》，據此，就朝陽區、海淀區、東城區、西城區、豐台區及石景山區而言，北京市非居民供熱價格調整為每建築平方米每採暖季人民幣42元，而就北京市其他區而言，北京市非居民供熱價格調整為每建築平方米每採暖季人民幣40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。

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) 在訂立新供暖服務協議前，澳西物業管理之法律部門、財務部門及營運部門負責於參考由最少兩名獨立第三方市場經營者所提供之類似物業的物業供暖服務費及其合約條款後就新供暖服務協議之條款進行磋商，以確保澳西物業管理所收取之費用及協議條款符合一般商務條款，對於本公司而言，不遜於本公司給予獨立第三方或獨立第三方給予本公司的條款；

(2) 在簽立新供暖服務協議後，澳西物業管理之法律部門負責持續監察及每季檢查有關監管當局之網站所公佈之政府監管供熱價格及上述監管當局所發出之正式通知，以確保物業擁有人所支付之價格與政府監管價格保持一致；及

(3) 在整個新供暖服務協議期間內，營運部門及財務部門負責監察新供暖服務協議之實行，以確保協議各方嚴格依循新供暖服務協議之條款，包括據此所收取之費用。如有偏離其合約條款之情況，應向本公司管理層報告，以便採取進一步行動。此外，本公司管理層將會於有需要時就新供暖服務協議之實行進行抽查，以確保符合合約條款。

新物業管理協議之條款

北京國鋭及北京國隆各自已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有關物業管理協議而續訂其物業管理協議。

(1) 北京國鋭物業管理協議

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 北京國鋭
物業	:	北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期、鋭城國際大廈及金長安大廈以及北京市大興區國鋭•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。管理費乃由澳西物業管理與北京國鋭經考慮(其中包括)歷史管理費、管理服務的成本、物業之面積、所要求之服務標準、物業之種類及用途(例如住宅或商業物業)、物業之樓齡以及提供類似物業管理服務之當前市場價格後釐定。

全年上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國鋭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／應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，根據北京國鋭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鋭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，即北京國鋭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／應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，當中考慮到根據於最後可行日期所得之當前建築計劃及資料，國鋭•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鋭物業管理協議所訂定每月每平方米可收取之費用。

於最後可行日期，澳西物業管理為北京國鋭所發展合共約2,420個物業單位提供物業管理服務。在該等物業單位中，約2,350個物業單位由個別擁有人／租戶佔用，有關總樓面面積約為332,530平方米，而約65個物業單位則為空置物業單位，有關總樓面面積約為7,400平方米。

(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。管理費乃由澳西物業管理與北京國隆經考慮(其中包括)歷史管理費、物業之性質、管理服務的成本、物業之面積、所要求之服務標準、物業之樓齡以及提供類似物業管理服務之當前市場價格後釐定。

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/應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／應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，當中考慮到根據於最後可行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。

於最後可行日期，澳西物業管理為北京國隆所發展合共約6,280個物業單位提供物業管理服務。在該等物業單位中，約4,700個物業單位由個別擁有人／租戶佔用，有關總樓面面積約為334,500平方米，而約1,580個物業單位則為空置物業單位，有關總樓面面積約為115,000平方米。

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。

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。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。新物業管理協議之管理費乃由澳西物業管理與北京國鋭集團之成員公司經考慮(其中包括)物業管理協議之歷史管理費(其具有高參考價值)、個別物業管理協議所需之管理服務的成本、所服務物業之面積、所要求之服務標準、所涉及物業之種類及用途(例如住宅或商業物業)、所涉及物業之樓齡以及提供類似物業管理服務之當前市場價格後，按公平原則磋商而釐定。在釐定新物業管理協議之費用時，本公司管理層須遵守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所收取之費用及新物業管理協議之條款屬公平合理，並且符合本公司的利益。

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) 在訂立新物業管理協議前，澳西物業管理之法律部門、財務部門及營運部門負責於參考由最少兩名獨立第三方市場經營者所管理之類似物業的物業管理費及其合約條款後就新物業管理協議之條款進行磋商，以確保澳西物業管理所收取之管理費及協議條款符合一般商務條款，對於本公司而言，不遜於本公司給予獨立第三方或獨立第三方給予本公司的條款；

(2) 在簽立新物業管理協議後，澳西物業管理之法律部門負責持續監察及每月檢查有關物業管理價格之法律及法規有否修訂，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

(3) 在整個新物業管理協議期間內，營運部門及財務部門負責監察新物業管理協議之實行，以確保協議各方嚴格依循新物業管理協議之條款，包括據此所收取之費用。如有偏離其合約條款之情況，應向本公司管理層報告，以便採取進一步行動。此外，本公司管理層將會於有需要時就新物業管理協議之實行進行抽查，以確保符合合約條款。

國鋭•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 北京國鋭
物業	:	北京市大興區北京經濟技術開發區國鋭•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	:	北京國鋭須承擔以下開支、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；

- （倘若北京國鋭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税項（即由有關協議所產生的年度收入總額的5.6%營業税，其應由澳西物業管理支付）及實際成本及開支的10%的利潤。

全年上限

國鋭•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，國鋭•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，有關管理國鋭•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)國鋭•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鋭•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)根據國鋭•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税項（即由有關協議所產生的年度收入總額的5.6%營業税，其應由澳西物業管理支付）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，根據國鋭•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鋭•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。

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鋭•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。

就國鋭•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。根據辦法，澳西物業管理根據國鋭•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。國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議之管理費乃按加成基礎收取，當中包括澳西物業管理有權收取之10%邊際利潤。管理費及邊際利潤乃由澳西物業管理與北京國鋭經考慮(其中包括)歷史管理費(其具有高參考價值)、國鋭•金嶺銷售辦事處及其附屬地方之規模、上文「國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議之條款－全年上限」一段內更詳細敘述管理及經營國鋭•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、有關稅項(即由有關協議所產生的年度收入總額的5.6%營業稅，其應由澳西物業管理支付)以及澳西物業管理有權收取之10%邊際利潤後，按公平原則磋商而釐定。在釐定國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議之費用時，本公司管理層須遵守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所收取之費用及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議之條款屬公平合理，並且符合本公司的利益。

本公司已經採取以下措施以監察根據國鋭•金嵗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) 在訂立國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議前，澳西物業管理之法律部門、財務部門及營運部門負責於參考由最少兩名獨立第三方市場經營者所管理之類似物業的物業管理費及其合約條款後就國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之條款進行磋商，以確保澳西物業管理所收取之管理費及協議條款符合一般商務條款，對於本公司而言，不遜於本公司給予獨立第三方或獨立第三方給予本公司的條款；

(2) 在簽立國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議後，澳西物業管理之法律部門負責持續監察及每月檢查有關物業管理價格之法律及法規有否修訂，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

(3) 在整個國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議期間內，營運部門及財務部門負責監察國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之實行，以確保協議各方嚴格依循國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之條款，包括據此所收取之費用。如有偏離其合約條款之情況，應向本公司管理層報告，以便採取進一步行動。此外，本公司管理層將會於有需要時就國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之實行進行抽查，以確保符合合約條款。

訂立新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嵗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行業方面之經驗及經營業務，本公司已經進軍中國之物業管理行業。於最後可行日期，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。

北京國鋭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鋭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鋭集團選中負責向由北京國鋭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。於最後可行日期，本公司通過澳西物業管理管理七項大型物業項目，全部均由北京國鋭集團開發。

澳西商業管理及澳西物業管理與北京國鋭集團建立了良好業務關係，董事(包括獨立非執行董事)認為，有鑑於其配合本集團進軍中國物業管理行業之策略，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進行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進行根據國鋭•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。

於最後可行日期，Wintime為本公司之控股股東，持有492,814,591股股份，相當於本公司已發行股本之62.24%，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492,814,591股股份中擁有權益，於最後可行日期，其相當於本公司已發行股本之62.24%。

於最後可行日期，魏先生為北京國鋭之董事兼控股股東，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鋭之董事。因此，北京國鋭集團各成員公司(包括北京國鋭及北京國隆)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鋭•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。由於魏先生、孫先生及劉女士被視為於持續關連交易中佔有重大利益，因此，他們亦已經在批准持續關連交易之董事局會議上放棄表決權利。

股東大會

本公司將於二零一六年一月十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室資本會議服務有限公司舉行股東大會，大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-3頁。

適用於股東大會之代表委任表格隨本通函附奉。代表委任表格亦刊登於聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grproperties.com.hk)。無論　閣下能否出席股東大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並儘快交回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22樓，惟無論如何須於股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回(不包括香港公眾假期)。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事認為，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條款(包括有關全年上限)乃經由澳西物業管理與北京國銳集團按公平原則磋商後協定，在本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行，屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東表決贊成將於股東大會上提呈之普通決議案，以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、擬此所擬進行之交易以及有關全年上限。

獨立董事委員會已經成立，以就新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議以及據此所擬進行之交易的條款以及有關全年上限向獨立股東提供意見。華富嘉洛已獲委任為獨立財務顧問，就此為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第24頁至第25頁。獨立財務顧問函件載於本通函第26頁至第45頁。在作出表決決定前，敬請仔細閱讀有關函件。

其他資料

敬希　閣下同時垂注本通函附錄所載有關本集團之其他資料。

本通函備有英文版本及中文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

此致

列位股東　台照

承董事局命
國鋭地產有限公司
主席
魏純暹

二零一五年十二月二十三日

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
(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

謹此提述本公司日期為二零一五年十二月二十三日之通函(「**通函**」)，本函件為其一部分)。除非文義另有所指，否則於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，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以及據此所擬進行之交易的條款以及有關全年上限向獨立股東提供意見。華富嘉洛已獲委任為獨立財務顧問，就此為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮(i)持續關連交易之協議的條款及條件；(ii)與本公司管理層就持續關連交易之背景及性質所進行之討論；(iii)有關持續關連交易之全年上限的釐定基礎；及(iv)通函第26頁至第45頁所載華富嘉洛之意見及推薦意見後，吾等認為，(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以及據此所擬進行之交易的條款乃按公平原則磋商後協定；(ii)在本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行；(iii)屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益；及(iv)持續關連交易之建議全年上限屬公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東大會上提呈之普通決議案，以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以及據此所擬進行之交易以及有關全年上限。

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

董渙樟 **徐燦傑** **麥光耀**

謹啟

二零一五年十二月二十三日

以下為獨立財務顧問華富嘉洛就新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，其編製乃為載入本通函內。

Quam CAPITAL 華富嘉洛企業融資

敬啟者：

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

緒言

吾等謹此提述就新供暖服務協議、新物業管理協議及國銳•金嶺銷售辦事處管理協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於　貴公司向股東發出日期為二零一五年十二月二十三日之通函(「**通函**」)內所載之「董事局函件」(「**董事局函件**」)，而本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，否則於本函件內所採用之詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

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，　貴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，　貴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。

於最後可行日期，魏先生為　貴公司之控股股東，因此為　貴公司之關連人士。魏先生為北京國鋭之董事兼控股股東，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鋭之董事。因此，北京國鋭集團各成員公司（包括北京國鋭及北京國隆）均為　貴公司之關連人士。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鋭•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之交易構成　貴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鋭•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　貴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。　貴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鋭•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，成員包括全體獨立非執行董事董渙樟先生、徐燦傑先生及麥光耀先生，以就新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議的條款對　貴公司及獨立股東而言是否公平合理以及就新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議的條款是否符合　貴公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就是否表決贊成將於股東大會上提呈以批准新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議之有關決議案向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之角色為就此為獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後可行日期，華富嘉洛與　貴公司或北京國鋭集團並無任何關係或於其中擁有任何權益，而可能被合理地視為關乎華富嘉洛之獨立性。於過去兩年內，　貴集團與華富嘉洛之間並無任何委聘。除因是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之正常專業費用外，概無有關吾等從　貴公司或北京國鋭集團已收取或將收取任何費用或利益之安排。因此，吾等合資格就新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議給予獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii)貴集團所提供之資料；(iii)董事及　貴集團管理層所表達之意見及聲明；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供或通函所載或提述之一切資料以及向吾等所表達或通函所載或提述之聲明及意見，於作出時在各方面均屬真實、準確和完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載之所有陳述及作出或提述之聲明，於作出時均為真實，於通函日期亦繼續為真實，且董事及　貴集團管理層之信念、意見及意向的所有該等陳述及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及／或　貴集團管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並取得確認，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及　貴集團管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時及直至股東大會日期在各方面均為真實、準確及完整，且並無誤導成分。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之有關資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及　貴集團管理層所提供之資料、所作出的聲明或所表達的意見進行任何獨立核實，吾等亦無對　貴公司、北京國銳、北京國隆或任何彼等各自之附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

有關　貴集團的資料

貴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。

下表概述　貴集團截至二零一四年十二月三十一日止十一個月及截至二零一四年一月三十一日止財政年度之經審核財務資料以及　貴集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核財務資料，其乃分別摘錄自　貴公司截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之年報(「**二零一四年年報**」)及　貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告(「**二零一五年中期報告**」)。

	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
持續經營業務產生的收入	5,892	5,937	11,874
－物業投資	5,892	5,937	3,406
－物業管理	不適用*(附註)*	不適用*(附註)*	8,468
本期間／年度持續經營業務產生的(虧損)	(34,306)	(13,454)	(13,452)

附註： 於有關年度／期間內，貴集團並無從事物業管理分部。

誠如上表所顯示，貴集團於截至二零一四年一月三十一日止財政年度及截至二零一四年十二月三十一日止十一個月錄得穩定收入，而期間虧損則由約34,300,000港元大幅減少至約13,500,000港元。根據二零一四年年報，貴集團主要透過貴公司兩間全資附屬公司出租位於中國福州市之物業予獨立租戶而獲取收入。於整個期間內，有關業務為貴集團產生穩定收入。虧損大幅減少主要是由於在截至二零一四年一月三十一日止年度確認可轉換債券的假計利息開支，而可轉換債券已經於二零一四年二月全數贖回，因此，於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內確認的假計利息開支大幅減少。

根據二零一五年中期報告，有鑑於中國的持續城市化發展，以及專業及專門的物業管理業務的發展潛力，於二零一五年一月八日，貴集團與澳西控股訂立購買協議，內容有關收購澳西商業管理之全部股本權益。收購事項已經於二零一五年五月二十七日完成。在交割後，貴集團已經成功進軍中國的物業管理業務。就此而言，貴集團由截至二零一五年六月三十日止六個月開始確認物業管理分部之收入，於該期間內，其佔貴集團收入約71.3%。然而，於該期間內，酒店管理及物業發展分部並無產生任何收入，而貴集團繼續錄得期間虧損，主要原因為投資物業公平值虧損約16,200,000港元。

有關北京國鋭集團的資料

北京國鋭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鋭集團開發的若干住宅及商住物業項目提供物業管理服務。

訂立新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議的原因

根據董事局函件，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行業， 貴公司已經進軍中國之物業管理行業。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鋭集團選中負責向由北京國鋭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。於最後可行日期， 貴公司通過澳西物業管理管理七項大型物業項目，全部均由北京國鋭集團開發。

澳西商業管理及澳西物業管理與北京國鋭集團建立了良好業務關係，董事認為，有鑑於其配合 貴集團進軍中國物業管理行業之策略，並可繼續為 貴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進行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進行根據國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議所擬進行之持續關連交易對 貴集團有利。

誠如上文「有關 貴集團的資料」一段內所述及根據二零一五年中期報告，儘管收購事項乃於二零一五年五月二十七日完成，然而，於截至二零一五年六月三十日止六個月內， 貴集團收入約71.3%乃由物業管理分部產生，其收入約28.7%則由物業投資分部產生。除物業管理分部外， 貴集團亦進行酒店管理及物業發展分部之業務。然而，上述分部並無錄得任何收入。就此而言，吾等認同董事之意見，認為訂立新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議以為由北京國鋭集團所發展之物業項目提供物業管理服務(於截至二零一五年六月三十日止六個月內，其產生穩定收入來源，並貢獻 貴集團大部分收入)符合股東及 貴集團的整體利益。

(I) 新供暖服務協議

於最後可行日期，澳西物業管理為北京國鋭及北京國隆合共約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。

經董事確認，新供暖服務協議的條款乃經由澳西物業管理與北京國鋭集團按公平原則磋商後協定，在澳西物業管理的日常業務中按(i)一般商務條款或更佳條款，或(ii)對澳西物業管理而言，不遜於獨立第三方可取得或提供的條款進行。新供暖服務協議之主要條款概述如下：

北京國鋭供暖服務協議

日期	:	二零一五年十一月二十七日
年期	:	二零一五年九月十六日至二零一八年九月十五日（首尾兩日包括在內）
訂約方	:	澳西物業管理 北京國鋭
交易性質	:	澳西物業管理之責任包括：(i)監督位於北京國鋭所發展之物業項目（即北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期及鋭城國際大廈以及北京市大興區國鋭•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。北京國鋭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：就財滿街一期、財滿街二期及鋭城國際大廈而言，為每個供暖季節每平方米人民幣42元，就國鋭•金嶺而言，為每個供暖季節每平方米人民幣40元，其須每年支付

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	:	二零一五年九月十六日至二零一八年九月十五日(首尾兩日包括在內)
訂約方	:	澳西物業管理 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

定價及付款條款

誠如董事局函件內所披露,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,即《關於調整本市非居民供熱價格的通知(京發改【2015】2619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)》(「**該等通知**」)。

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。就此而言,吾等已經審閱該等通知及新供暖服務協議。吾等注意到,供暖服務之收費乃根據該等通知訂立,而其則可不時更改。根據新供暖服務協議,倘若北京市政府所定之政策有任何變更,則 貴集團將會與北京國銳集團聯繫,並按北京市政府不時指示之價格收取。

吾等已經與　貴集團管理層討論，並審閱　貴集團監察由或將由澳西物業管理與北京國鋭集團進行之持續關連交易所採納之內部監控政策(「**該政策**」)。從該政策中注意到，　貴公司已經採取(其中包括)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) 在訂立新供暖服務協議前，澳西物業管理之法律部門、財務部門及營運部門負責於參考由最少兩名獨立第三方市場經營者所提供之類似物業的物業供暖服務費及其合約條款後就新供暖服務協議之條款進行磋商，以確保澳西物業管理所收取之費用及協議條款符合一般商務條款，對於　貴公司而言，不遜於　貴公司給予獨立第三方或獨立第三方給予　貴公司的條款；

(2) 在簽立新供暖服務協議後，澳西物業管理之法律部門負責持續監察及每季檢查有關監管當局之網站所公佈之政府監管供熱價格及上述監管當局所發出之正式通知，以確保物業擁有人所支付之價格與政府監管價格保持一致；及

(3) 在整個新供暖服務協議期間內，營運部門及財務部門負責監察新供暖服務協議之實行，以確保協議各方嚴格依循新供暖服務協議之條款，包括據此所收取之費用。如有偏離其合約條款之情況，應向　貴公司管理層報告，以便採取進一步行動。此外，　貴公司管理層將會於有需要時就新供暖服務協議之實行進行抽查，以確保符合合約條款。

經董事確認，　貴集團已經就根據供暖服務協議所進行之交易嚴格遵守該政策。

新供暖服務協議之全年上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國鋭及北京國隆各自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支付／應付澳西物業管理之費用。

實際交易金額	**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)*
北京國鋭	276,000	181,000	145,000	零
北京國隆	774,000	1,780,000	2,790,000	零

貴公司估計，於截至二零一八年九月十五日止三個年度內，根據北京國鋭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鋭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。建議全年上限乃由貴公司經考慮以下各項後釐定：(i)歷史實際交易金額，即北京國鋭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／應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，當中考慮到根據於最後可行日期所得之當前建築計劃及資料，國鋭•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鋭供暖服務協議所訂定每平方米每採暖季可收取之費用。於最後可行日期，澳西物業管理為北京國鋭所發展合共約2,420個物業單位提供供暖及維修服務。在該等物業單位中，約2,350個物業單位由個別擁有人／租戶佔用，有關總樓面面積約為332,530平方米，而約65個物業單位則為空置物業單位，有關總樓面面積約為7,400平方米。

至於北京國隆，　貴公司估計，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　貴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／應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，當中考慮到根據於最後可行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。於最後可行日期，澳西物業管理為北京國隆所發展合共約6,280個物業單位提供供暖及維修服務。在該等物業單位中，約4,700個物業單位由個別擁有人／租戶佔用，有關總樓面面積約為334,500平方米，而約1,580個物業單位則為空置物業單位，有關總樓面面積約為115,000平方米。

在評估新供暖服務協議之全年上限的合理性時，吾等已經與　貴集團管理層討論所採納之基礎及假設。吾等獲告知，於最後可行日期，國銳•金嶺及北花園仍然在興建當中，根據北京國銳集團之建造及銷售計劃，預期分別將最遲於二零一八年底及不早於二零一八年落成。就此而言，吾等已經詢問並獲　貴公司提供國銳•金嶺及北花園之預期落成面積以及各住宅及商業單位之預期空置面積及時間。經吾等審閱後，吾等注意到，澳西物業管理所收取之估計費用乃估計空置日數、期間內之估計空置面積(按平方米計)與根據新供暖服務協議所訂定每平方米應收費用相乘所得。　貴公司確認，預期空置面積及空置時間乃由北京國銳集團根據其建造計劃及歷史空置率編製及估計。吾等從有關計算中注意到，為保持靈活性，　貴公司已經就國銳•金嶺及北花園空置物業單位之估計應付費用再加上10%之緩衝。至於財滿街一期、財滿街二期及銳城國際大廈，吾等獲告知，該等物業已經竣工，自二零一零年起由租戶佔用。因此，　貴公司假設該等物業之空置率會維持穩定，並根據於二零一四年九月十六日至二零一五年九月十五日期間所收取之金額估計北京國銳應付之費用。就此而言，吾等從有關計算中注意到，估計該等物業之空置率約為0.8%至3.5%，其相等於各有關物業於二零一四年九月十六日至二零一五年九月十五日期間之空置率。經考慮上文所述，吾等認為新供暖服務協議之全年上限屬可以接受。

(II) 新物業管理協議

北京國鋭及北京國隆各自已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有關物業管理協議而續訂其物業管理協議。

經董事確認，新物業管理協議的條款乃經由澳西物業管理與北京國鋭集團按公平原則磋商後協定，在澳西物業管理的日常業務中按(i)一般商務條款或更佳條款，或(ii)對澳西物業管理而言，不遜於獨立第三方可取得或提供的條款進行。新物業管理協議之主要條款概述如下：

北京國鋭物業管理協議

日期	:	二零一五年十一月二十七日
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 北京國鋭
物業	:	北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期、鋭城國際大廈及金長安大廈以及北京市大興區國鋭•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。管理費乃由澳西物業管理與北京國鋭經考慮(其中包括)歷史管理費、管理服務的成本、物業之面積、所要求之服務標準、物業之種類及用途(例如住宅或商業物業)、物業之樓齡以及提供類似物業管理服務之當前市場價格後釐定。

北京國隆物業管理協議

日期	:	二零一五年十一月二十七日
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。管理費乃由澳西物業管理與北京國隆經考慮(其中包括)歷史管理費、物業之性質、管理服務的成本、物業之面積、所要求之服務標準、物業之樓齡以及提供類似物業管理服務之當前市場價格後釐定。

定價及付款條款

誠如董事局函件內所披露,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。因此,澳西物業管理根據市場調節價就新物業管理協議收取物業管理費。新物業管理協議之管理費乃由澳西物業管理與北京國銳集團之成員公司經考慮(其中包括)物業管理協議之歷史管理費(其具有高參考價值)、個別物業管理協議所需之管理服務的成本、所服務物業之面積、所要求之服務標準、所涉及物業之種類及用途(例如住宅或商業物業)、所涉及物業之樓齡以及提供類似物業管理服務之當前市場價格後,按公平原則磋商而釐定。在釐定新物業管理協議之費用時, 貴公司管理層須遵守 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所收取之費用及新物業管理協議之條款屬公平合理,並且符合 貴公司的利益。

就此而言，吾等已經審閱新物業管理協議，並詢問　貴公司澳西物業管理就不同種類的商業及住宅物業單位所收取之管理費範圍的基礎。吾等獲告知，釐定費用之基礎主要為(其中包括)物業之樓齡、澳西物業管理提供服務之標準以及物業之用途種類。一般而言，商業物業之管理費會比住宅物業高，而較新物業之管理費亦會比較舊物業高。

吾等已經與　貴集團管理層討論，並審閱　貴集團監察由或將由澳西物業管理與北京國鋭集團進行之持續關連交易所採納之該政策。從該政策中注意到，　貴公司已經採取(其中包括)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) 在訂立新物業管理協議前，澳西物業管理之法律部門、財務部門及營運部門負責於參考由最少兩名獨立第三方市場經營者所管理之類似物業的物業管理費及其合約條款後就新物業管理協議之條款進行磋商，以確保澳西物業管理所收取之管理費及協議條款符合一般商務條款，對於　貴公司而言，不遜於　貴公司給予獨立第三方或獨立第三方給予　貴公司的條款；

(2) 在簽立新物業管理協議後，澳西物業管理之法律部門負責持續監察及每月檢查有關物業管理價格之法律及法規有否修訂，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

(3) 在整個新物業管理協議期間內，營運部門及財務部門負責監察新物業管理協議之實行，以確保協議各方嚴格依循新物業管理協議之條款，包括據此所收取之費用。如有偏離其合約條款之情況，應向　貴公司管理層報告，以便採取進一步行動。此外，　貴公司管理層將會於有需要時就新物業管理協議之實行進行抽查，以確保符合合約條款。

經董事確認，　貴集團已經就根據物業管理協議所進行之交易嚴格遵守該政策。

新物業管理協議之全年上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國鋭及北京國隆各自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／應付澳西物業管理之費用。

實際交易金額	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)*
北京國鋭	934,000	256,000	1,241,000
北京國隆	2,169,000	4,645,000	1,863,000

貴公司估計，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度內，根據北京國鋭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鋭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　貴公司經考慮以下各項後釐定：(i)歷史實際交易金額，即北京國鋭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／應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，當中考慮到根據於最後可行日期所得之當前建築計劃及資料，國鋭•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鋭物業管理協議所訂定每月每平方米可收取之費用。於最後可行日期，澳西物業管理為北京國鋭所發展合共約2,420個物業單位提供物業管理服務。在該等物業單位中，約2,350個物業單位由個別擁有人／租戶佔用，有關總樓面面積約為332,530平方米，而約65個物業單位則為空置物業單位，有關總樓面面積約為7,400平方米。

至於北京國隆，　貴公司估計，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　貴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／應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，當中考慮到根據於最後可行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。於最後可行日期，澳西物業管理為北京國隆所發展合共約6,280個物業單位提供物業管理服務。在該等物業單位中，約4,700個物業單位由個別擁有人／租戶佔用，有關總樓面面積約為334,500平方米，而約1,580個物業單位則為空置物業單位，有關總樓面面積約為115,000平方米。

在評估新物業管理協議之全年上限的合理性時，吾等已經與　貴集團管理層討論所採納之基礎及假設。誠如上文「新供暖服務協議之全年上限」一段內所述，吾等已經詢問並獲　貴公司提供國鋭•金嶺及北花園之預期落成面積以及各住宅及商業單位之預期空置面積及時間。吾等已經審閱得出澳西物業管理所收取之估計費用的有關計算，其乃估計空置日數、期間內之估計空置面積(按平方米計)與根據新物業管理協議所訂定每平方米應收費用相乘所得。　貴公司確認，預期空置面積及空置時間乃由北京國鋭集團根據其建造計劃及歷史空置率編製及估計。與新供暖服務協議之全年上限類似，為保持靈活性，　貴公司已經就國鋭•金嶺及北花園空置物業單位之估計應付費用採用10%之緩衝。至於財滿街一期、財滿街二期、鋭城國際大廈及金長安大廈，吾等獲告知，該等物業已經竣工，自二零一零年起由租戶佔用。因此，　貴公司假設該等物業之空置率會維持穩定，並根據於截至二零一五年十月三十一日止十個月期間所收取之金額估計北京國鋭應付之費用。就此而言，吾等從有關計算中注意到，估計該等物業之空置率約為0.8%至8.0%，其相等於各有關物業於二零一五年之空置率。經考慮上文所述，吾等認為新物業管理協議之全年上限屬可以接受。

(III) 國銳•金嵗銷售辦事處管理協議

經董事確認，國銳•金嵗銷售辦事處管理協議的條款乃經由澳西物業管理與北京國銳集團按公平原則磋商後協定，在澳西物業管理的日常業務中按(i)一般商務條款或更佳條款，或(ii)對澳西物業管理而言，不遜於獨立第三方可取得或提供的條款進行。國銳•金嵗銷售辦事處管理協議之主要條款概述如下：

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•金嵗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；

- （倘若北京國鋭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税項（即由有關協議所產生的年度收入總額的5.6%營業税，其應由澳西物業管理支付）及實際成本及開支的10%的利潤。

定價及付款條款

誠如董事局函件內所披露，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。因此，澳西物業管理根據市場調節價就國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議收取物業管理費。國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議之管理費乃按加成基礎收取，當中包括澳西物業管理有權收取之10%邊際利潤。管理費及邊際利潤乃由澳西物業管理與北京國鋭經考慮（其中包括）歷史管理費（其具有高參考價值）、國鋭•金嶺銷售辦事處及其附屬地方之規模、上文更詳細敘述管理及經營國鋭•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、有關税項（即由有關協議所產生的年度收入總額的5.6%營業税，其應由澳西物業管理支付）以及澳西物業管理有權收取之10%邊際利潤後，按公平原則磋商而釐定。在釐定國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議之費用時，　貴公司管理層須遵守　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所收取之費用及國鋭•金嶺銷售辦事處管理協議之條款屬公平合理，並且符合　貴公司的利益。

吾等已經與　貴集團管理層討論，並審閱　貴集團監察由或將由澳西物業管理與北京國鋭集團進行之持續關連交易所採納之該政策。從該政策中注意到，　貴公司已經採取（其中包括）以下措施以監察根據國鋭•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) 在訂立國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議前，澳西物業管理之法律部門、財務部門及營運部門負責於參考由最少兩名獨立第三方市場經營者所管理之類似物業的物業管理費及其合約條款後就國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之條款進行磋商，以確保澳西物業管理所收取之管理費及協議條款符合一般商務條款，對於 貴公司而言，不遜於 貴公司給予獨立第三方或獨立第三方給予 貴公司的條款；

(2) 在簽立國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議後，澳西物業管理之法律部門負責持續監察及每月檢查有關物業管理價格之法律及法規有否修訂，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

(3) 在整個國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議期間內，營運部門及財務部門負責監察國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之實行，以確保協議各方嚴格依循國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之條款，包括據此所收取之費用。如有偏離其合約條款之情況，應向 貴公司管理層報告，以便採取進一步行動。此外，貴公司管理層將會於有需要時就國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之實行進行抽查，以確保符合合約條款。

國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之全年上限

誠如董事局函件內所披露，國鋭•金嵗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，國鋭•金嵗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，有關管理國鋭•金嵗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　貴公司經考慮以下各項後釐定：(i)國鋭•金嵗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鋭•金嵗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)根據國鋭•金嵗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税項(即由有關協議所產生的年度收入總額的5.6%營業税，其應由澳西物業管理支付)及10%邊際利潤。根據上文所述，　貴公司估計，於截至二零一八年十月七日止三個年度內，根據國鋭•金嵗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鋭•金嵗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。

在評估國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之全年上限的合理性時，吾等已經與　貴集團管理層討論所採納之基礎及假設。誠如董事所告知，估計澳西物業管理將收取之費用主要基於在截至二零一五年六月三十日止六個月期間內所招致之歷史成本及開支。就此而言，吾等已經取得及審閱澳西物業管理於截至二零一五年六月三十日止六個月期間內所招致之成本及開支分析，吾等注意到，截至二零一六年十月七日止年度之全年上限非常接近於截至二零一五年六月三十日止六個月期間內所招致之成本及開支的年度化金額，再加上10%邊際利潤及有關税項(即由有關協議所產生的年度收入總額的5.6%營業税，其應由澳西物業管理支付)。至於截至二零一八年十月七日止兩個年度，經考慮多項因素，包括通脹及有關額外開支的緩衝，　貴公司計入每年10%之增加。就此而言，吾等已經搜尋及審閱在聯交所上市之公司於國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議日期前六個月期間內所發出之持續關連交易公佈中採用成本加邊際利潤之定價基準為關連人士提供管理服務者。就吾等所知，吾等找到11宗符合上述準則之交易(「**可資比較交易**」)，其已經包括所有有關交易。吾等從可資比較交易中注意到，邊際利潤均定於成本之某一合理邊際利潤或預定邊際利潤，其介乎0%至15%。經考慮上文所述以及國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之10%邊際利潤屬可資比較交易範圍內，吾等認為國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議之全年上限屬可以接受。

持續關連交易的年度審核

根據《上市規則》第14A.55條及第14A.56條，根據新供暖服務協議、新物業管理協議及國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議所擬進行之交易(統稱為「**持續關連交易**」)須符合以下規定：

(i) 獨立非執行董事每年均須審核該等持續關連交易，並在年報中確認該等持續關連交易是否：

- 在　貴集團的日常業務中訂立；

- 按照一般商務條款或更佳條款進行；及

— 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合股東的整體利益；

(ii) 貴公司必須就 貴公司每個財政年度委聘其核數師匯報持續關連交易。貴公司核數師須致函董事局，確認有否注意到任何事情，可使他們認為有關持續關連交易：

— 並未獲董事局批准；

— 若交易涉及由 貴集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照 貴集團的定價政策進行；

— 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及

— 超逾建議全年上限。

有鑑於持續關連交易須經由 貴公司之獨立非執行董事及核數師進行年度審核，吾等認為，將會有適當措施規限持續關連交易之進行以及保障獨立股東的利益。

推薦意見

經考慮上文所討論之主要因素及理由後，吾等認為，持續關連交易是在 貴集團的日常業務中進行，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條款乃按一般商務條款進行，有關全年上限對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東在股東大會上表決贊成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之普通決議案。

此致

香港中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室
國銳地產有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
副行政總裁
上市及資本市場主管
梅浩彰
謹啟

二零一五年十二月二十三日

梅浩彰先生為向證監會註冊之持牌人士，並為華富嘉洛從事《證券及期貨條例》項下之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼於財務及投資銀行業方面擁有逾15年之經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本集團的資料；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，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，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. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及最高行政人員及彼等之聯繫人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）之股份中，擁有以下(a)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(b)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(c)依據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事姓名	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股本之百分比
魏先生	受控制法團之權益 *（附註）*	492,814,591股股份(L)	62.24%
孫先生	實益擁有人	47,510,510股股份(L)	6%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註： Wintime是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。根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited及魏先生各自被視為於Wintime所持有之492,814,591股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份中擁有或被視作擁有：(a)根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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東之權益及淡倉

就董事所知，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第336條須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益之人士(不包括本公司董事或最高行政人員)如下：

股東名稱	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股本之百分比
Wintime	實益擁有*(附註)*	492,814,591股股份(L)	62.24%
Winluck Global Limited	受控制法團之權益*(附註)*	492,814,591股股份(L)	62.24%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註： Wintime是Winluck Global Limited之全資附屬公司。Winluck Global Limited之全部已發行股本由執行董事魏先生實益擁有。根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited及魏先生各自被視為於Wintime所持有之492,814,591股股份中擁有權益。

除上文披露外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)須根據證券及期貨條例第336條須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益。

4. 董事在合約及資產中的利益關係

於最後可行日期，概無董事在自二零一四年十二月三十一日(本集團最近期公布經審計財務報表的結算日)後由本集團內成員公司收購或出售或租用的任何資產中，或在由本集團內成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，具有任何直接或間接的利益關係。

5. 競爭權益

董事確認，於最後可行日期，北京國鋭並無訂立有利於本公司之不競爭承諾。北京國鋭主要於中國北京從事物業發展及投資。北京國鋭並無於中國從事物業管理業務。

本公司目前於中國從事物業管理、酒店管理及物業投資以及於美利堅合眾國從事物業發展。基於地理位置差異，本公司認為其業務不太可能與北京國鋭目前從事之業務構成直接競爭。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或控股股東及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團之業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(本集團之業務除外)擁有權益。

6. 重大不利轉變

截至最後可行日期為止，董事局並不知悉本集團自二零一四年十二月三十一日(本公司最近期公布經審計綜合財務報表的結算日)後，財政或經營狀況出現任何重大不利轉變。

7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團內任何其他成員公司已訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿，或本公司在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的合約)。

8. 專家的資格及同意書

以下為提供載於本通函之意見及推薦意見之專家之資格：

名稱	資格種類
華富嘉洛企業融資有限公司	根據《證券及期貨條例》可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，華富嘉洛企業融資有限公司並無持有本集團內任何成員公司的任何證券的任何直接或間接權益，或擁有可以認購或提名其他人士認購本集團內成員公司的證券的權利(不論在法律上是否可予行使)。其亦概無在自二零一四年十二月三十一日(本公司及其附屬公司最近期公布經審計綜合財務報表的結算日)後由本集團內成員公司收購或出售或租用的任何資產中，或在由本集團內成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，具有任何直接或間接的利益關係。

華富嘉洛企業融資有限公司已給予書面同意，同意發出本通函(載有在形式和文意上一如所載的其函件、報告及／或其意見概要(視屬何情況而定)及提述其名稱)，並且未有撤回其書面同意。

9. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重要訴訟或仲裁以及據董事所知並無涉及待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

10. 其他事項

(a) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603室。

(b) 本公司之股份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22樓。

(c) 本公司之公司秘書為董穎怡女士，彼為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會之註冊執業會計師。

11. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至股東大會日期(包括該日)止之任何周日(公眾假期除外)的一般辦公時間內(即上午九時三十分至下午五時正)，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) 新供暖服務協議；

(b) 新物業管理協議；

(c) 國銳•金嶺銷售辦事處管理協議；

(d) 本附錄「專家的資格及同意書」一段所述之同意書；

(e) 本通函第24頁至第25頁所載之獨立董事委員會函件；

(f) 本通函第26頁至第45頁所載之獨立財務顧問函件；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)

茲通告國銳地產有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一六年一月十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室資本會議服務有限公司舉行股東大會(「**股東大會**」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「**動議**：

   確認、追認及批准由北京澳西物業管理有限公司(「**澳西物業管理**」)與北京國銳房地產開發有限公司(「**北京國銳**」)所訂立，日期為二零一五年十一月二十七日之新供暖服務協議(「**北京國銳供暖服務協議**」)(註有「A」字樣之副本已提呈股東大會並由股東大會主席簡簽以資識別)(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供暖及提供換熱站及設施以及輸送管道網路之維修服務)及其條款及條件、其建議全年上限金額、據此所擬進行之交易以及其實行。」

2. 「**動議**：

   確認、追認及批准由澳西物業管理與北京國隆置業有限公司(「**北京國隆**」)所訂立，日期為二零一五年十一月二十七日之新供暖服務協議(「**北京國隆供暖服務協議**」)(註有「B」字樣之副本已提呈股東大會並由股東大會主席簡簽以資識別)(據此，澳西物業管理向北京國隆之住宅物業項目供暖及提供換熱站及設施以及輸送管道網路之維修服務)及其條款及條件、其建議全年上限金額、據此所擬進行之交易以及其實行。」

3. 「**動議**：

確認、追認及批准由澳西物業管理與北京國鋭所訂立，日期為二零一五年十一月二十七日之新物業管理協議(「**北京國鋭物業管理協議**」)(註有「C」字樣之副本已提呈股東大會並由股東大會主席簡簽以資識別)(據此，澳西物業管理向北京國鋭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)及其條款及條件、其建議全年上限金額、據此所擬進行之交易以及其實行。」

4. 「**動議**：

確認、追認及批准由澳西物業管理與北京國隆所訂立，日期為二零一五年十一月二十七日之新物業管理協議(「**北京國隆物業管理協議**」)(註有「D」字樣之副本已提呈股東大會並由股東大會主席簡簽以資識別)(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)及其條款及條件、其建議全年上限金額、據此所擬進行之交易以及其實行。」

5. 「**動議**：

確認、追認及批准由澳西物業管理與北京國鋭所訂立，日期為二零一五年十一月二十七日之物業管理協議(「**國鋭•金嵗銷售辦事處管理協議**」)(註有「E」字樣之副本已提呈股東大會並由股東大會主席簡簽以資識別)(據此，澳西物業管理向北京國鋭所發展之物業項目國鋭•金嵗的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)及其條款及條件、其建議全年上限金額、據此所擬進行之交易以及其實行。」

6. 「**動議**：

授權本公司任何一名董事代表本公司簽署一切北京國鋭供暖服務協議、北京國隆供暖服務協議、北京國鋭物業管理協議、北京國隆物業管理協議及國鋭•金嵗銷

售辦事處管理協議附屬、附加或與其相關之文件、文書及協議(不論是否蓋上公司印章)，以及作出一切有關作為或事情。」

承董事局命
國鋭地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一五年十二月二十三日

執行董事：
魏純暹先生*(主席)*
劉淑華女士*(行政總裁)*
孫仲民先生

獨立非執行董事：
董渙樟先生
徐燦傑先生
麥光耀先生

註冊辦事處及
香港主要營業地點：
香港中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

附註：

1. 於本公司組織章程細則之條文規限下，凡有權出席股東大會並於會上投票之股東均有權委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東大會以代表股東。倘股東委任超過一名受委代表，則須註明每名受委代表所代表之股份數目及類別。

2. 代表委任表格必須根據其上印列之指示填妥及簽署，並連同據以簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核實之該等授權書或授權文件副本，盡快且無論如何不遲於股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份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22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股東大會或其任何續會及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

3. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就該等股份親身或委派代表於股東大會投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或派代表出席股東大會，則僅於本公司股東名冊內就該等股份名列首位之聯名持有人，方有權就該等股份投票。

4. 根據聯交所《證券上市規則》(「**上市規則**」)，股東大會上，決議案將會以投票方式進行表決。投票結果將會根據《上市規則》在香港交易及結算所有限公司及本公司之網站公布。