

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分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。



**G·PROP**  
(HOLDINGS) LIMITED

**G-PROP (HOLDINGS) LIMITED**

**金匡企業有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

## 有關租賃之須予披露交易

於二零一三年十月十五日交易時段後，承租人與出租人簽訂租賃合同，據此，出租人同意出租且承租人同意承租位於生物島一幢商業大廈中的兩層單位。

由於一項或多項有關租賃合同之適用百分比率根據上市規則第14.07條計算超過5%，但所有適用百分比率均少於25%，故租賃合同項下之交易構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章通知、申報及公布之規定。

謹此分別提述本公司於二零一三年六月二十三日、二零一三年六月二十六日、二零一三年八月二十九日、二零一三年九月十八日刊發之公布（統稱「前公布」），內容有關（其中包括）根據意向書及補充函件（租賃合同內訂定的租賃之承諾信函）建議承租位於生物島一幢商業大廈中的若干樓層。除另有說明外，前公布中所定義之詞彙與本公布所採用者具有相同涵義。

### 介紹

於二零一三年十月十五日交易時段後，承租人與出租人簽訂正式租賃合同，據此，出租人同意出租且承租人同意承租位於生物島一幢商業大廈中的兩層單位（「租賃合同」）。

## 租賃合同

租賃合同主要條款如下：

日期： 二零一三年十月十五日

訂約方： (i) 承租人同佳國際健康管理有限公司（前稱星智發展有限公司），為二零零七年於香港註冊成立之有限公司和本公司之間接全資附屬公司；及

(ii) 出租人廣州國際生物島科技投資開發有限公司，為中國註冊成立之有限公司和廣州經濟開發區下屬的中國國家企業。

董事經作出一切合理查詢後所深知，盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人為本公司獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

租賃物業位置： 生物島標準產業單元三期二幢一樓及二樓（「租賃物業」）。

物業面積： 總共約 2,975 平方米#。若租賃物業的實際建築面積與租賃合同內訂明的建築面積差異值在正負 1% 以內的，代價金額不作調整，反之亦然。

租賃期限： 兩年#，租賃期限自二零一三年十月十六日開始起至二零一五年十月十五日。

免租期： 六個月免租期#（即自二零一三年十月十六日開始起至二零一四年四月十五日）。

租賃物業用途： 租賃物業只可作辦公、醫學實驗室、診所等使用，並限於從事與營業執照規定的經營活動。

代價： 第一層以 45 人民幣每平方米（約相等於 57.08 港元）計算，第二層以 40 人民幣每平方米（約相等於 50.74 港元）計算，承租人應向出租人支付月租約為 125,479 人民幣#（約相等於 159,176 港元）。

承租人須與出租人的物業管理代理（「代理」）簽訂物業管理合同。除實際水電費用外，承租人須向代理以 10.50 人民幣每平方米（約相等於 13.32 港元），約為 31,239 人民幣#（約相等於 39,628 港元）支付每月管理費及公共空間設施費用。

承租人向出租人及代理每月應付累計總額約為 156,718 人民幣（約相等於 198,804 港元）。

承租人每年應向出租人及代理支付累計最高總額（即二零一五年之年度支付總額）約為 1,486,291 人民幣（約相等於 1,885,435 港元）。

承租人於建議租賃的整個租賃期間應向出租人及代理支付總額約為 3,006,331 人民幣（約相等於 3,813,682 港元）。

月租及提述費用於每月 10 號前以現金繳交。

租值乃經參考生物島其他單元的市場租值後由承租人及出租人按公平基準磋商及協定。

保證金及預付租金： 自租賃合同簽署日期起 5 日內，承租人應出租人 376,436 人民幣（約相等於 477,528 港元）（相當於三個月租金）之保證金（「保證金」）及 125,479 人民幣（約相等於 159,176 港元）之預付租金。保證金在承租人發生違約行為時可能用作賠償用途。於租賃合同結束時，保證金及預付租金（不含利息）將退還給承租人。

裝修工程： 租賃物業裝修前，承租人必須把設計圖及相關文件遞交給出租人並得到出租人同意方可進行裝修工程。

#與補充函件一致

## 終止租賃合同

租賃期內，承租人欲提前終止租賃合同，應提前二個月向出租人書面提出，並需征得出租人書面同意。

租賃期屆滿後，倘若承租人欲繼續承租租賃物業，應於租賃期屆滿前二個月內向出租人提出書面申請。同等條件下，承租人有優先續租權。出租人同意出租的情況下，雙方需另行簽署新合同。

於租賃合同生效後，若承租人不獲得有關中國政府部門對其營業資格的核准，承租人有權終止租賃合同而不會視為違約。據此，承租人必須把租賃物業回復至出租人把租賃物業交給承租人時的原狀及出租人須向承租人退還保證金及預付租金（不含利息）。在此情況下，承租人仍有權享有免租期且無需支付任何月租直至免租期結束為止。

承租人（但不限於）如：（i）未準時向出租人繳付租金及/或向代理繳付提述費用；（ii）改變租賃物業用途；（iii）未經出租人同意擅自加建、拆除或擴建租賃物業及/或其內部設備；（iv）未經出租人同意將租賃物業分租於他人；（v）違反有關安全的規則或規定等行為將視為違約。若承租人違約，出租人有權終止租賃合同，要求承租人交還租賃物業，並向承租人索償。此外，租賃合同的任意一方未經另一方同意而單方終止租賃合同將視為違反租賃合同。違約方應向另一方支付餘下租賃期間內應付租金的150%作為懲罰性賠償並且有權要求對方作出違約賠償。

除出租人有權在某些情況下終止租賃合同（如承租人違反租賃合同的條款），租賃合同的雙方在下列情況下亦可終止租賃合同：（i）租賃物業被房屋機關鑒定為不安全；（ii）租賃物業被中國政府征收或拆除；及/或（iii）不可抗力。於此等情況下，出租人應向承租人退還保證金及任何預付租金（不含利息）。

## 本集團之資料及簽訂租賃合同之原因及裨益

本集團主要從事投資及融資和物業投資業務。

董事認為在出現合適機會時開拓其它新業務以增加集團之收入，對本集團有利及符合股東整體利益。誠如日期為二零一三年四月二十三日之本公司公布所披露，董事認為健康管理業務具有發展前景。因此，本公司計劃在中國成立多家連鎖健康管理業務，為高端人群提供涵蓋健康、亞健康及疾病三種狀態下的個體化健康管理服務。據本公司意向，該健康管理服務將由國內外著名專家組成的團隊，運用功能醫學、睡眠醫學、基因學、應激醫學和體適能醫學等最新醫學診療手段，建立數位化健康檔案系統，為高端人群提供服務。董事會相信，通過在生物島上建立辦公室及醫療診所從而開展建議的健康管理業務是一個合適的選擇並長遠而言能為本集團帶來新的收入來源及提高本集團業績。

董事認為生物島位於交通便利的地方。生物島是置於中國廣東省廣州市東南端、沿珠江發展帶上的一個江心島，占地總面積約1.83平方公里，毗鄰廣州大學城及琶洲國際會展中心並位於廣州地鐵官洲站（4號線）附近，僅需十、二十及四十五分鐘之車程分別可到達廣州市商業中心、廣州火車東站及廣州白雲機場。它包括一個企業總部社區、多幢標準產業單元、循環污水處理廠、廣州國際科技合作交流中心及生物島國際創新中心。與此同時，生物島被視為廣州的生物技術中心區，是適合高端生物技術企業在此設立總部及研究中心之地方。

董事會認為，租賃合同之條款乃屬公平合理及依一般商業條款而訂立，訂立租賃合同是符合本集團及股東之整體利益。

## 訂約方之資料

承租人為一間香港註冊成立之有限公司和本公司之間接全資附屬公司。於簽訂租賃合同之前，它自二零零七年成立後為沒有業務的公司。

出租人為一間於中國註冊成立之有限公司和廣州經濟開發區下屬的中國國家企業。它位於生物島，致力於生物島的建設、開發和營運。

## 上市規則之涵義

由於一項或多項有關租賃合同之適用百分比率根據上市規則第14.07條計算超過5%，但所有適用百分比率均少於25%，故租賃合同項下之交易構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章通知、申報及公布之規定。

## 其他資料

根據意向書，自意向書日期起三個月內，經雙方同意，承租人應向出租人支付558,000 人民幣（約相等於707,850港元）之訂金且應轉為租賃合同所列的保證金。該訂金已於二零一三年八月支付並將作為租賃合同的保證金及預付租金。

此外，承租人已進行實地測量，及租賃物業的實建築量面積與租賃合同所訂明一致。因此，無需根據上文所述進行代價調整。

於本公布日期前，承租人已把設計圖及相關文件發給出租人且得到出租人批准。經出租人同意，於本公布日期承租人舉辦了租賃物業之移交典禮並正式展開裝修工程。本集團預期於二零一三年十一月將開展會籍預售活動及於二零一四年一月農曆新年後正式開始營運健康管理項目。

承董事會命  
金匡企業有限公司  
公司秘書  
黃月影

香港，二零一三年十月十五日

於本公布日期，董事會由執行董事張偉權先生及鄭孝仁先生，非執行董事林江先生，以及獨立非執行董事黃亮先生，麥楊光先生及丘志明先生組成。

於本公告內所報的人民幣金額，僅供說明用途，已按1.00人民幣兌1.26855港元的匯率換算為港元。所採用的匯率（如適用）僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可按該匯率或任何其他匯率換算或能否換算。

本公司網址為 <http://www.g-prop.com.hk>

\* 僅供識別