

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銳生活有限公司(「本公司」)股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，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。

GR Life Style
國銳生活
GR LIFE STYLE COMPANY LIMITED
國銳生活有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：108)

主要及關連交易
向一名關連人士提供財務資助
及
股東特別大會通告

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第5至24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25至26頁，其中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第27至46頁，其中載有致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司將於二零二五年八月十五日(星期五)下午四時正假座香港中環畢打街20號會德豐大廈7樓舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席大會，務請細閱該通告，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香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於二零二五年八月十三日(星期三)下午四時正(香港時間)(即大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前至少四十八小時(不包括屬公眾假日之日子之任何一段時間))前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票，在該情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及盡信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

二零二五年七月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件.....	5
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 – 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「北京國銳」	指	北京國銳企業管理集團有限公司，間接持有本公司全部已發行股本約25.21%，為本公司主要股東
「董事局」	指	董事局
「借款人」	指	北京國銳房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的關連人士
「該樓宇」	指	中國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
「北京萬港通擔保」	指	北京萬港通科技發展有限公司根據於二零二四年十一月七日公佈的保證合同及抵押合同向北京中和鴻潤科技有限公司提供的財務資助
「本公司」	指	國銳生活有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：108)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「反擔保」	指	借款人及魏先生根據該等反擔保協議以凱朋科技為受益人提供的反擔保

釋 義

「該等反擔保協議」	指	凱朋科技與借款人訂立日期為二零二五年五月十六日的反擔保協議，據此，借款人同意以凱朋科技為受益人提供反擔保，以及凱朋科技與魏先生訂立日期為二零二五年六月十九日的反擔保協議，據此，魏先生同意以凱朋科技受益人提供反擔保
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司召開以審議及酌情批准(其中包括)凱朋科技擔保及其項下擬進行交易的股東特別大會
「融資協議」	指	借款人與盛京銀行就盛京銀行向借款人授予盛京融資而訂立日期為二零二五年三月二十日的融資協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證合同」	指	由凱朋科技與盛京銀行於二零二五年四月十一日訂立的保證合同，據此，凱朋科技同意以借款人為受益人提供擔保
「擔保」	指	凱朋科技擔保與北京萬港通擔保之統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據上市規則成立並由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	王小姐及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知，並非上市規則所界定的本公司關連人士的個人或公司
「凱朋科技」	指	北京凱朋科技發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「凱朋科技擔保」	指	凱朋科技根據保證合同及抵押合同向借款人提供的財務資助
「凱朋科技物業」	指	該樓宇的710-712單元、801-812單元、901-912單元、1001-1012單元、1101-1112單元、1201-1203單元、地下室101-102單元、地下室201-209單元及地下室301-307單元的統稱
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月二十八日，即本通函刊印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「抵押合同」	指	由凱朋科技與盛京銀行於二零二五年四月十一日訂立的抵押合同
「魏先生」	指	執行董事兼董事局主席魏純暹先生，被視為於2,246,160,464股股份(相當於本通函日期已發行股份約69.77%)中擁有權益，並間接擁有北京國銳約82%股權

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛京銀行」	指	盛京銀行股份有限公司北京分行，一家於中國成立的金融機構
「盛京融資」	指	盛京銀行根據融資協議授予借款人最高人民幣700,000,000元的融資，期限十年，自二零二五年三月二十日起至二零三五年三月十九日止
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「建泉融資」或 「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就凱朋科技擔保及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「%」	指	百分比



GR Life Style

国锐生活

GR LIFE STYLE COMPANY LIMITED

國銳生活有限公司

(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)

魏來而先生

孫仲民先生

香港註冊辦事處及主要營業地點：

香港

中環都爹利街11號

律敦治中心

律敦治大廈18樓1802室

獨立非執行董事：

董煥樟先生

杜紫雲女士

梁浩鳴先生

敬啟者：

**主要及關連交易
向一名關連人士提供財務資助
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年四月十一日、二零二五年五月二日、二零二五年五月三十日、二零二五年六月十六日、二零二五年六月二十三日、二零二五年七月八日及二零二五年七月十四日有關凱朋科技擔保的公佈。

於二零二五年三月二十日(交易時段後)，借款人與盛京銀行訂立融資協議，據此，盛京銀行同意授予本金為人民幣700,000,000元的盛京融資，自二零二五年三月二十日起計為期10年，年利率4.0%。作為融資協議的抵押，本集團須與盛京銀行訂立保證合同及抵押合同。

董事局函件

本公司全資附屬公司凱朋科技與盛京銀行訂立保證合同及抵押合同，據此，凱朋科技同意(i)就借款人於盛京融資項下之還款責任承擔連帶責任及(ii)將凱朋科技物業抵押予盛京銀行，以助借款人取得盛京融資。作為回報，借款人須按借款人根據融資協議實際提取金額的每年1%向凱朋科技支付擔保費。

保證合同及抵押合同的主要條款

日期：二零二五年四月十一日

訂約方：

- (1) 本公司之全資附屬公司凱朋科技；
- (2) 借款人；及
- (3) 盛京銀行

標的事項：根據保證合同，凱朋科技已同意就借款人於融資協議項下之還款責任承擔連帶責任，以助借款人取得人民幣700,000,000元之盛京融資。

根據抵押合同，凱朋科技已同意將凱朋科技物業抵押予盛京銀行作為抵押，以助借款人取得人民幣700,000,000元之盛京融資。

年期：凱朋科技擔保將於股東特別大會取得相關批准後生效，並將於盛京融資獲悉數償還後屆滿，惟凱朋科技擔保的最長期限不得超過融資協議日期起計10年。

擔保費：凱朋科技須向借款人收取擔保費，金額按借款人於盛京融資項下實際提取金額之每年1%計算，該費用須由借款人於根據融資協議向盛京銀行支付利息之同時支付予凱朋科技，利息計劃按季度支付，具體於每季度最後一個月第20日支付。

經計及盛京融資之最高限額，凱朋科技將自借款人收取之擔保費每年最高將為人民幣7,000,000元。

1%的擔保費率將被鎖定最長10年，無論其後經濟或市場狀況如何變化。儘管經濟狀況可能隨時間波動，惟董事局認為鎖定費率為本公司提供收入的確定性及穩定性，並避免日後需要重新磋商或調整可能帶來的商業不確定性或爭議。此外，若市場利率下降，1%的利率不會自動下調，這也保障本公司的回報。此外，本公司有持續權利要求借款人提供財務資料，重要的是，若借款人的財務狀況發生任何不利變動(包括但不限於借款人資產淨值任何重大惡化、任何違約或嚴重延遲履行盛京融資項下的付款或其他重大責任或其他重大債務，或董事局合理認為可能對借款人的財務狀況或其履行相關協議項下責任的能力造成重大不利影響的任何其他事件或情況)，本公司可要求借款人取代凱朋科技作為凱朋科技擔保項下的擔保人。由於新擔保人須符合融資協議及保證合同項下的規定，因此替換擔保人須經借款人及盛京銀行批准。倘借款人或盛京銀行拒絕替換擔保人，本公司保留採取可能必要行動以維護其利益的權利，包括強制執行其於該等反擔保協議項下的權利以及向借款人及魏先生尋求補救。考慮到凱朋科技擔保的長期性質以及擔保收入為固定且可預測，董事局認為固定利率安排在商業上屬審慎合理。

凱朋科技擔保項下每年1%的擔保費乃經本集團與借款人經參考中國融資公司收取的現行市場擔保費費率後公平磋商釐定。根據直接諮詢三間獨立金融租賃及擔保公司獲取的資料及報價。該等公司(i)主要從事提供擔保服務；及(ii)於中國市場經營業務，根據借款人的量化背景及融資協議的條款(包括擔保金額、擔保期限及借款人的資產淨值)提供報價。根據該等市場參考資料，中國類似融資擔保服務的一般擔保費率一般介乎每年0.5%至1.5%，具體視乎借款人的信貸狀況、有否抵押品、擔保期限及整體風險敞口等其他因素而定。

本公司知悉，獲得市場擔保費報價的融資公司主要於中國從事提供擔保及融資租賃服務，較本公司一般可能擁有不同的風險接受水平及更完善的信貸風險評估系統。

然而，於釐定凱朋科技擔保項下每年1%擔保費的適當性時，董事局認為凱朋科技擔保的性質(即由具法律約束力的反擔保安排支持的商業擔保)實質上與該等融資公司定期評估的交易類型一致。因此，該等機構提供的報價被視為評估適用於中國類似交易的擔保費現行市場範圍的相關及可靠參考。

董事局考慮到借款人的資產淨值約為人民幣58.65億元，還款能力有一定程度的保證。因此，1%的年費屬於現行市場費率的範圍，並被視為本集團所承擔風險的合理商業回報。

於釐定凱朋科技擔保項下每年1%的擔保費時，本公司已考慮一系列因素，包括借款人的信貸狀況、擔保期限及相關風險。

具體而言，本公司審閱借款人截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表，該等財務報表顯示資產淨值約為人民幣58.65億元。儘管借款人年內錄得淨虧損，但其維持龐大的資產基礎，主要包括將產生租金收入逾人民幣2億元的投資物業。本公司亦考慮借款人與本集團的長期業務關係，這為借款人的信譽提供支持。

雖然凱朋科技擔保的期限可延長至10年，但其與相關盛京融資的期限一致。固定擔保費結構為本集團於擔保期間提供可預測及穩定的收入。

鑑於借款人雄厚的資產基礎、具法律約束力的反擔保安排及本集團於該等反擔保協議項下的持續監察權。具體而言，該等反擔保協議賦予本公司權利定期向借款人索取最新財務及營運資料，使本集團能夠密切監察借款人的財務狀況、業務表現及遵守盛京融資條款的情況。透明度的提高使本集團能夠在早期階段識別借款人的任何財務困境、不利發展或潛在違約跡象。倘發現借款人財務狀況出現任何不利變動，本公司有權要求借款人取代凱朋科技作為擔保人，惟須經借款人及盛京銀行作出必要批准。倘因借款人或盛京銀行拒絕而未能進行替換，本公司可行使其於該等反擔保協議項下的權利並尋求適當補救。因此，董事局相信風險可控。

經考慮上述所有因素，董事局認為1%的年度擔保費代表所承擔風險的公平及合理商業回報，並在獨立中國金融機構所報0.5%至1.5%的現行市場擔保費範圍內。

於評估費用水平的適當性時，本公司自中國三家獨立融資租賃及擔保公司獲得報價，該等公司主要從事提供融資擔保。借款人應付的1%年費屬於該基準的範圍，並被視為代表本集團所承擔風險的合理商業回報。董事局認為該費用屬公平合理，並符合現行市場慣例。

因此，董事局認為費率水平與市場慣例一致，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

儘管凱朋科技已與盛京銀行簽立保證合同及抵押合同，但凱朋科技擔保尚未生效。此乃由於根據借款人與凱朋科技訂立的反擔保協議的條款，借款人已同意其僅於股東特別大會上取得獨立股東批准後方可提取盛京融資。此外，借款人已於同一協議中承諾，倘凱朋科技擔保未獲獨立股東批准，其將根據保證合同及抵押合同促使另一擔保人取代凱朋科技。因此，雖然保證合同及抵押合同乃根據盛京銀行的標準程序規定簽署，並無將股東批准作為先決條件。根據合約，凱朋科技擔保的實際實施和可執行性取決於本公司是否獲得其獨立股東的批准。因此，凱朋科技擔保於最後實際可行日期尚未生效。

董事局認為，該安排確保凱朋科技擔保僅在獲得必要的獨立股東批准後方才生效，從而適當保障本公司及其股東的利益。其亦提供後備機制，據此借款人有合約義務在未能獲得股東批准的情況下獲得替代擔保人，從而避免本集團根據擔保安排意外或過早承擔風險。

經考慮上述情況(包括從中國融資公司取得的報價)後，董事局認為凱朋科技擔保的條款符合市場慣例且公平合理。

該等反擔保協議的主要條款

經與借款人公平磋商後，本集團於二零二五年五月十六日透過其全資附屬公司凱朋科技與借款人訂立反擔保協議及於二零二五年六月十九日與魏先生訂立反擔保協議，據此，借款人及魏先生同意以凱朋科技為受益人提供反擔保，涵蓋凱朋科技根據保證合同及抵押合同可能產生的所有負債及合理開支，該等反擔保協議的主要條款如下：

與借款人進行的反擔保

日期：二零二五年五月十六日

訂約方：

- (i) 本公司之全資附屬公司凱朋科技；及
- (ii) 借款人

與魏先生進行的反擔保

日期：二零二五年六月十九日

訂約方：

- (i) 本公司之全資附屬公司凱朋科技；及
- (ii) 魏先生

標的事項：根據該等反擔保協議，借款人及魏先生須就凱朋科技根據保證合同及抵押合同可能產生的所有負債及合理開支以凱朋科技為受益人提供反擔保。反擔保的範圍包括：(a) 凱朋科技在保證合同及抵押合同項下的所有付款義務；(b) 凱朋科技及本公司於履行保證合同及抵押合同項下各自責任過程中可能產生的所有合理開支；及(c) 凱朋科技及本公司在任何違反保證合同及抵押合同的情況下應付的所有損害賠償及補償。

年期：反擔保將於簽立日期後生效，並將於盛京融資獲悉數償還後屆滿。

終止：借款人及魏先生均無權單方面終止該等反擔保協議。

董事局確認，倘借款人於盛京融資項下違約，借款人履行該等反擔保協議項下責任的能力可能存在不確定性。儘管如此，董事局認為，該等反擔保協議為本集團就凱朋科技擔保採取的一項有意義及有效的風險緩解措施。

根據該等反擔保協議，借款人及魏先生已合約承諾對凱朋科技於凱朋科技擔保項下可能產生的所有負債、損失、損害、成本及開支作出彌償，從而根據中國法律確立本集團對借款人及魏先生的可依法強制執行的追索權。反擔保為本集團提供了一個清晰的法律框架，以在強制執行的情況下進行追償。

於評估該等反擔保協議的有效性時，董事局已考慮借款人的財務狀況。誠如通函所披露，借款人於二零二四年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣58.65億元，由中國的投資物業組合支持。該等資產預期將產生租金收入逾人民幣2億元。董事局認為，借款人資產基礎的規模及質素可合理保證借款人有財務能力履行其於該等反擔保協議項下的責任。此外，董事局亦已考慮魏先生的財務實力。魏先生間接持有北京國銳控股有限公司82%股權，該公司為本公司主要股東。北京國銳控股有限公司成立於二零一零年七月九日，註冊資本為人民幣200百萬元，已全數繳足。此外，董事局知悉，魏先生通過股權控制及擁有多家中國物業開發公司。該等公司持有若干物業開發項目，包括位於北京及常州的兩個住宅項目，於二零二五年五月三十一日的價值分別約為人民幣10億元及人民幣880百萬元，現金及現金等價物分別約為人民幣404百萬元及人民幣23百萬元。董事局相信，魏先生於北京國銳控股有限公司的重大擁有權，連同彼於房地產投資及開發方面的長期往績，為支持彼於該等反擔保協議項下的財務責任提供堅實基礎。

此外，借款人與本集團維持長期合作商業關係，且董事局認為，借款人有強烈的商業動機遵守其合約責任，以維護其信譽及業務關係。此外，該等反擔保協議賦予本集團權利要求借款人提供相關資料，以監察盛京融資條款的遵守情況及持續評估借款人的財務狀況。此外，倘借款人的財務狀況出現任何不利變動，本公司有權要求借款人根據凱朋科技擔保安排替代擔保人代替凱朋科技。

經考慮上文所述，董事局認為該等反擔保協議為本集團提供重大合約保障，並大幅降低與凱朋科技擔保相關的風險。儘管剩餘風險仍然存在，但鑑於與交易相關的戰略利益、財務回報及法律保障，董事局認為該風險可接受。

提供財務資助的理由及裨益

於訂立凱朋科技擔保前，本公司對借款人進行一系列盡職調查及信貸風險評估程序，以評估盛京融資項下的相關風險及還款能力。盡職調查包括詳細審閱借款人截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，該財務報表顯示資產淨值約為人民幣58.65億元。本公司亦評估借款人的資產基礎，並確認借款人按照其資產基礎將產生租金收入逾人民幣2億元，預計將產生足夠的現金流來償還貸款。

此外，借款人截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表顯示流動資產淨值狀況約為人民幣42.12億元。該結餘包括(i)現金及銀行結餘約人民幣76百萬元、(ii)應收賬款約人民幣747百萬元、及(iii)其他應收款約人民幣5,300百萬元，主要指就向若干地區物業項目提供或投入資金應收的款項，如宜興市新莊鎮新東路西側商住項目；三亞市住宅、公寓及商業項目；成都市青白江區公寓、商業、住宅項目；及成都錦江區公寓、商業、住宅項目。該等金額預期將從該等物業產生的回報中收回。根據借款人提供的資料，該等資金分配的應收款項於過去五個財政年度並無錄得重大減值，預期該等款項中約人民幣13億元將於二零二七年底前退還予借款人。截至最後實際可行日期，借款人位於北京朝陽區及北京經濟技術開發區總面積約80,113.9平方米的若干物業已就融資協議質押，除上文所披露者外，根據借款人提供的資料，本公司了解借款人的流動資產(包括其現金)並無其他可能影響本公司索償優先權的擔保或質押。盛京銀行確認，根據融資協議，有10名擔保人(包括凱朋科技)，凱朋科技僅於借款人及其他所有擔保人均未能履行還款責任時，方須根據融資協議承擔貸款償還義務，故凱朋科技為最後擔保人。董事局認為，該穩健的流動資產淨值狀況，連同借款人龐大的投資物業組合及經常性租金收入，進一步保證借款人有能力履行其於盛京融資項下的還款責任。

此外，本公司考慮借款人與本集團的過往業務關係，包括其在凱朋科技物業開發中的角色及其在向本集團推介優質租戶方面的貢獻，這證明了其經營信譽。本公司亦考慮市場狀況、借款人的資產基礎及流動性狀況。此外，鑒於凱朋科技擔保及北京萬港通擔保項下的借款人最終由同一實益擁有人魏先生擁有，本公司評估凱朋科技擔保及北京萬港通擔保項下的總風險(分別為人民幣700百萬元及人民幣130百萬元)。在考慮整體風險狀況時，董事局評估本集團就兩項擔保(即凱朋科技擔保項下的人民幣700百萬元及北京萬港通擔保項下的人民幣130百萬元)的總風險。董事局注意到，經考慮借款人及北京萬港通擔保項下交易對手的淨資產狀況及財務狀況，兩項擔保項下的綜合風險仍在本集團的風險承受範圍內。尤其是，董事局認為本集團享有持續權利以監察兩名借款人的財務狀況及合規情況。因此，董事局認為，儘管兩項擔保均與同一最終實益擁有權下的實體有關，該風險仍在本集團的風險承受範圍內，尤其是考慮到借款人穩健的淨資產狀況及以本集團為受益人的具有法律約束力的反擔保。

董事局知悉，本公司並非主要從事提供財務擔保或金融服務。

儘管如此，於評估與凱朋科技擔保相關的風險時，董事局已作出審慎判斷及盡職調查，包括諮詢於財務、審計及風險管理方面擁有豐富專業經驗的獨立非執行董事。具體而言，董事局已與董渙樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生討論凱朋科技擔保，彼等均為本公司獨立非執行董事，於會計、企業融資及風險監督方面擁有數十年經驗。董先生為香港執業會計師及美國執業會計師，目前擔任聯交所主板上市公司的首席財務官及執行董事。杜女士為執業會計師及註冊稅務師，於財務及會計方面擁有逾30年經驗，而梁先生為合資格會計師，於財務管理方面擁有逾10年經驗，包括擔任上市公司首席財務官及公司秘書。

基於上文所述，本公司認為，與凱朋科技擔保相關的信貸風險可控，且借款人有財務能力履行其於盛京融資項下的責任。董事局(包括獨立非執行董事)認為，本公司於訂立凱朋科技擔保前進行的盡職調查及信貸風險評估的範圍及深度屬適當及充分。

凱朋科技為凱朋科技物業的擁有人，該物業乃位於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號樓的一部分。由於借款人曾為國銳•金嶺的開發商，故自二零二一年初首次就該樓宇開發期間的工程、翻新、建設及辦公室升級工作展開合作以來，借款人與本集團已建立並維持良好工作關係。借款人亦已推薦並促成多名優質客戶與本集團就辦公室租賃訂立合約。凱朋科技物業現從事對外租賃。

借款人為物業發展及投資公司，資產基礎雄厚。根據其截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，借款人錄得總收入約人民幣214.5百萬元、除稅後淨虧損約人民幣53.0百萬元及資產淨值約人民幣58.65億元。儘管年內錄得虧損，借款人仍維持穩健的財務狀況及龐大的股本基礎。

本公司亦已審閱借款人淨資產的構成，其中包括位於中國的投資物業組合。具體而言，借款人擁有兩項已完工的投資物業，即位於北京市朝陽區的金長安及位於北京市經濟技術開發區的國銳廣場A座。該兩項投資物業的可出租總樓面面積約為158,000平方米，可產生年租及物業相關收入總額逾人民幣2億元。該兩項物業的合併市場估值約為人民幣68億元。董事局認為該等物業為坐落於黃金地段的優質、產生收入的資產，有穩定的租戶需求，可經常性為借款人貢獻可觀的現金流量。

董事局確認於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損。然而，考慮到借款人投資物業的規模及質素，租金收入所得現金流入，以及該等反擔保協議項下的合約保障及監督權利，董事局認為與凱朋科技擔保相關的信貸風險在可控範圍內。

經計及上述財務數據、借款人的資產基礎及與本集團分享財務資料的合約責任，董事局認為借款人擁有足夠財務資源及流動資金前景以履行其於該等反擔保協議項下的責任。因此，董事局認為，就凱朋科技擔保而言，借款人的流動資金狀況可接受。

根據借款人與盛京銀行訂立的貸款協議，盛京融資項下的貸款所得款項指定用於支持北京建工路橋集團有限公司（「北京建工路橋」）人民幣800百萬元貸款的貸款重組，有關該貸款的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年三月十五日的公佈。

北京建工路橋由王紅珍及北京市人民政府分別擁有51%及49%權益，彼等均為獨立第三方。就董事所深知、盡悉及確信，北京建工路橋與借款人之間並無股權或公司關係。

借款人（作為開發商）委聘北京建工路橋作為本集團國銳·金嶺大廈2號樓項目的總承包商，於二零二二年獲得盛京銀行的貸款人民幣8億元。為支持該貸款，本集團（作為國銳·金嶺2號樓項目的擁有人）同意提供凱朋科技物業的按揭作為抵押品。北京建工路橋亦協助本集團為該項目爭取優質租戶。然而，由於中國建築行業低迷的影響，北京建工路橋經歷了財務困難，無法再融資或延長上述貸款。

為促進解決未償還貸款及解除本集團於現有擔保項下的責任，借款人同意透過盛京融資安排承擔有關債務人民幣7億元。借款人參與重組乃基於其與本集團的商業關係以及維持國銳·金嶺大廈2號樓項目持續經營及租用的共同利益。

於完成債務重組及登記凱朋科技擔保項下的新按揭後，北京建工路橋先前結欠的人民幣8億元貸款已悉數償還及解除。因此，誠如本公司於二零二二年三月十五日的公佈所披露，本集團已解除就北京建工路橋貸款提供的原擔保項下的責任。

據借款人告知，其已向盛京銀行申請盛京融資以支持北京建工路橋集團有限公司人民幣8億元貸款的貸款重組，並被盛京銀行要求提供抵押。因此，借款人接

洽凱朋科技，商討其可否(i)就借款人於盛京融資項下之還款責任承擔連帶責任；及(ii)將凱朋科技物業抵押予盛京銀行，以助借款人取得盛京融資，藉此換取擔保費。

儘管本公司並非主要從事提供財務資助或擔保服務，惟本公司已與借款人(本集團長期業務夥伴)訂立保證合同及抵押合同，作為更廣泛策略及商業安排的一部分。

提供凱朋科技擔保及相關合同乃經公平磋商後訂立，並獲商業考量支持。其中包括(i)每年收取擔保費人民幣7百萬元，為本集團於擔保年期內提供穩定收入來源；及(ii)借款人及魏先生的反擔保安排。

借款人為中國聲譽良好的物業開發商，並通過各種商業安排與本集團保持長期業務關係，包括開發及租賃與本集團核心業務互補的零售及生活方式相關物業。通過提供凱朋科技擔保，本集團展示其對這一戰略合作夥伴關係的持續支持和承諾，從而增強相互信任和長期合作。

預期凱朋科技擔保將進一步加強本集團與借款人之間的業務關係，從而增加本集團受邀參與借款人發起的未來物業開發及運營項目的機會。該等機會可能包括租賃優質商業空間、共同開發生活及零售區，以及參與符合本集團戰略重點的智慧城市或綜合商業項目。

此外，凱朋科技擔保通過年度擔保費人民幣7百萬元提供穩定及可預測的收入來源，而強大的合約及資產支持保護大幅降低本集團面臨的風險。尤其是，凱朋科技擔保由來自借款人及魏先生的具法律約束力的反擔保支持，該反擔保要求彼等就所產生的任何負債、損失或開支悉數彌償本集團，從而降低在借款人違約的情況下本集團所遭受財務損失的風險。綜上所述，該等因素確保凱朋科技擔保安排在財務利益和審慎風險管理之間取得平衡。因此，董事局認為凱朋科技擔保不僅加強本集團與借款人的戰略業務聯盟，亦為本集團帶來切實財務利益，符合本公司及其股東的整體利益。

董事局相信，訂立保證合同及抵押合同可令本集團加強與借款人的戰略關係，確保未來項目的潛在合作機會，並透過擔保費產生合理回報，而這均不會偏離本集團的主要業務。

經考慮中國融資公司的市場慣例，董事局認為按實際提款額年利率1%收取的擔保費屬公平合理，並與市場利率一致。擔保費將為本集團提供額外收入來源，符合本公司及其股東的整體利益。向借款人提供凱朋科技擔保支持亦將加強本集團與借款人之間的業務關係及進一步合作。

董事局函件

本集團已自行進行盡職調查並評估借款人的財務狀況。根據借款人提供的借款人截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表，借款人的財務業績如下：

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度／ 於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣百萬元(約)
收入	214.5
稅前淨溢利(虧損)	(45.1)
稅後淨溢利(虧損)	(53.0)
資產淨值	5,865

根據借款人提供的截至二零二四年十二月三十一日止十二個月之最新經審核綜合管理賬目，於二零二四年十二月三十一日，借款人之資產淨值約為人民幣5,865百萬元。經考慮借款人之財務狀況及其確認將盛京融資用於擴展業務擴張計劃，董事局認為借款人承擔之凱朋科技擔保風險處於可控範圍內，且借款人有能力償還盛京融資。經考慮借款人的財務狀況，董事認為其財務風險合理有限。

本集團將密切監察借款人的財務狀況及盛京融資的使用情況，以避免借款人拖欠盛京融資而可能導致本集團蒙受財務損失。

此外，借款人於二零二五年五月十六日以凱朋科技為受益人訂立該等反擔保協議，據此，借款人已同意就本集團因執行凱朋科技擔保而可能產生或蒙受的所有負債、損失、損害、成本及開支向本集團作出彌償。董事局認為，借款人的財務狀況、資產支持及預計現金流產生能力足以支持其於盛京融資項下的責任。此外，魏先生於二零二五年六月十九日以凱朋科技為受益人訂立該等反擔保協議，據此，其已同意就本集團因執行凱朋科技擔保而可能產生或蒙受的所有負債、損失、損害、成本及開支共同向本集團作出彌償。因此，本公司因此認為反擔保安排為凱朋科技擔保提供重要的合約保護及風險緩解。

倘凱朋科技擔保因借款人就盛京融資違約而遭催款，本公司將透過凱朋科技即時執行其於該等反擔保協議項下的權利。根據該等協議，借款人及魏先生有合約義務就凱朋科技根據凱朋科技擔保作出的任何付款(包括所有相關利息、損失及合理開支)全額賠償凱朋科技。本公司將根據中國法律採取一切必要法律步驟向借款人及魏先生催收該等款項。

根據該等反擔保協議，凱朋科技有權要求借款人提供任何資料，以便於凱朋科技擔保期內了解及監察盛京融資之合規情況。本集團將密切監察借款人的財務狀況及盛京融資的使用情況，以確保有效執行凱朋科技擔保，並避免借款人拖欠盛京融資而可能導致本集團蒙受財務損失。

董事局及獨立董事委員會經考慮凱朋科技擔保的商業理由、條款及相關風險緩解措施後，認為提供凱朋科技擔保屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。凱朋科技擔保構成與借款人(本集團長期業務夥伴)更廣泛戰略關係的一部分，預期將加強未來在生活方式及零售相關項目上的合作。該交易乃經公平磋商後訂立，固定擔保費為每年人民幣7百萬元(相當於擔保金額的1%)，與現行市場費率一致。此外，本集團已向借款人及魏先生取得具法律約束力的反擔保。董事局相信，凱朋科技擔保的財務影響可控，且該安排在保障本集團利益的同時產生穩定收入。

基於上述因素，董事局(包括獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後)認為，本集團與借款人經公平磋商後釐定的凱朋科技擔保條款屬公平合理，且凱朋科技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。

釐定費率之基準

經考慮中國三間獨立融資租賃及擔保公司所報釐定費率的基準及中國融資公司的市場慣例，董事局認為按實際提款額年利率1%收取的擔保費屬公平合理，並與市場費率一致。擔保費將為本集團提供歸屬於其擁有的凱朋科技物業(除凱朋科技物業的正常租金收入外)的額外收入來源，符合本公司及其股東的整體利益。向借款人提供凱朋科技擔保支持亦將加強本集團與借款人之間的業務關係及進一步合作。

董事局及獨立董事委員會已仔細審閱凱朋科技擔保的條款，包括擔保費為每年1%、最長期限為10年、擔保金額為人民幣700百萬元及借款人及魏先生提供反擔保，並認為該等條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

每年1%的擔保費乃經訂約方經參考中國金融機構就類似交易收取的擔保費市場費率後公平磋商釐定。根據對可得數據的查閱，此類擔保費通常為每年0.5%至1.5%，具體取決於借款人的信貸狀況、是否有抵押或反擔保以及訂約方之間的關係。鑒於借款人及魏先生將提供的反擔保，董事局認為1%的年費在市場範圍內，對本集團而言屬公平的商業回報。

最長期限為10年，與相關盛京融資的期限一致。雖然期限相對較長，惟凱朋科技擔保將在悉數償還貸款後到期，不會產生無條件的長期財務風險。期限內的固定擔保費亦提供收入確定性，並減少本公司未來利率波動的風險。

於評估凱朋科技擔保此期限的合理性時，董事局已審慎考慮借款人的財務狀況、該等反擔保協議項下提供的保障及本集團現有監控機制。

誠如本通函所披露，借款人於二零二四年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣58.65億元，由位於中國的投資物業組合支持。該等資產預期將透過租金收入產生現金流入。董事局認為，借款人的資產基礎及未來收入潛力為其於凱朋科技擔保期限內履行其於該等反擔保協議項下責任的能力提供合理程度的保證。

此外，根據該等反擔保協議的條款，借款人及魏先生已承諾對凱朋科技就於凱朋科技擔保項下可能產生的所有負債、損失、損害、成本及開支作出彌償。此外，本集團有權要求借款人不時提供其財務及營運資料。該持續知情權使本集團能夠持續監察借款人的財務狀況及對盛京融資的遵守情況，從而提高本集團於整個擔保期限內主動管理其風險的能力。

雖然凱朋科技擔保的到期日相對較長，但董事局認為，固定擔保費安排可確保本集團於期限內獲得穩定及可預測的收入來源，並避免日後需要重新磋商。經考慮借款人的財務狀況、該等反擔保協議項下的合約保障及本集團的監察權，董事局認為凱朋科技擔保的條款(包括其期限)屬公平合理，按一般或更佳商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

人民幣700百萬元的擔保金額屬重大，惟董事局注意到，潛在風險通過以下方式緩解：(i)反擔保，增強本集團在違約情況下的追索權；及(ii)借款人淨資產約人民幣58.65億元。

借款人提供反擔保表明借款人履行其還款責任的承諾，並降低與凱朋科技擔保相關的信貸風險。

經考慮上述所有因素(包括本公司面臨的風險、商業回報以及抵押及反擔保架構)，董事局及獨立董事委員會認為凱朋科技擔保的條款符合市場慣例、屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團及凱朋科技的資料

本集團主要從事(i)於中國的物業管理及(ii)於中國、美利堅合眾國及英國的物業發展及投資。

凱朋科技為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業銷售及物業投資。於最後實際可行日期，凱朋科技為本公司之全資附屬公司。

根據凱朋科技截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的最新經審核管理賬目，凱朋科技的稅前及稅後淨溢利如下：

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 (經審核) 人民幣百萬元(約)	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 (經審核) 人民幣百萬元(約)
稅前淨溢利	(387.04)	165.38
稅後淨溢利	(332.78)	126.49

有關凱朋科技物業的資料

凱朋科技物業包括凱朋科技擁有的129項物業，總建築面積約為46,164.24平方米，位於該樓宇1樓、13樓至22樓、24樓至33樓及35樓至36樓。於最後實際可行日期，凱朋科技為凱朋科技物業的擁有人。

根據獨立專業估值師編製的估值報告，凱朋科技物業於二零二四年十二月三十一日的市值為人民幣1,780百萬元。

凱朋科技物業現從事對外租賃。倘借款人拖欠盛京融資及盛京銀行強制執行其對凱朋科技物業的權利，本集團可能失去凱朋科技物業的擁有權，導致終止確認市值約人民幣1,780百萬元的資產及租賃凱朋科技物業目前產生的租金收入約人民幣39.2百萬元。

根據本公司截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合財務報表，本公司錄得資產淨值約2,133百萬元。終止確認該資產將對本集團的淨資產狀況產生重大影響。然而，凱朋科技物業主要用作租賃用途，並於二零二四年產生租金收入約39.2百萬元。與本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的總收入約310百萬元相比，租金收入佔總收入約13%。因此，凱朋科技物業的潛在損失儘管會對本公司的資產負債表產生重大影響，但對本公司日常營運及收入來源的影響相對有限。

凱朋科技物業的抵押乃作為凱朋科技擔保安排的一部分，以支持借款人自盛京銀行取得的融資，而借款人为本集團的長期業務夥伴，具有未來合作的戰略價值。擔保費相當於擔保金額的1%回報，乃經公平磋商釐定，並與中國現行市場費率一致。凱朋科技物業仍由本集團合法擁有並繼續產生租金收入，其質押並不影響其日常營運或創收能力。儘管凱朋科技物業用作抵押品，董事局已評估借款人的財務狀況，並認為違約及強制執行的風險較低。因此，董事局及獨立董事委員會經審慎考慮後認為，質押市值約人民幣1,780百萬元的凱朋科技物業及收取固定年度擔保費人民幣7百萬元屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

有關借款人的資料

借款人為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業開發及投資業務。

於最後實際可行日期，借款人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則由魏先生、孫仲民先生及獨立第三方Hazel Wong女士分別間接擁有82%、9%及9%權益，故根據上市規則，其為魏先生的聯繫人。魏先生為本公司執行董事及主要股東，為本公司關連人士，因此根據上市規則，借款人作為魏先生的聯繫人，被視為本公司關連人士。

有關盛京銀行的資料

盛京銀行為於中國成立之金融機構。

盛京銀行指盛京銀行股份有限公司北京分行。盛京銀行股份有限公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司，從事銀行業務及相關金融服務，其股份於聯交所上市(股份代號：2066)。

根據盛京銀行股份有限公司於二零二五年四月十一日發佈的二零二四年年度報告，截至二零二四年十二月三十一日，盛京銀行股份有限公司內資股的最終實益擁有人為瀋陽市人民政府國有資產監督管理委員會(「瀋陽國資委」)。該控股乃透過其控制兩名主要實益擁有人：瀋陽盛京金控投資集團有限公司，持有1,829,225,327股內資股，佔盛京銀行股份有限公司總股本約20.79%；及瀋陽恒信國有資產經營集團有限公司，持有479,836,334股內資股，佔盛京銀行股份有限公司總股本約5.45%。該等實體合共佔其總股本約26.24%，並由瀋陽國資委最終控制。

盛京銀行股份有限公司H股主要實益擁有人包括正博控股有限公司及Future Capital Group Limited，各自持有400,000,000股H股，佔盛京銀行股份有限公司總股本約4.55%。其他明顯的H股實益擁有人包括Nu Kenson Limited，持有190,000,000股H股（約佔總股本的2.16%），以及Mursa Capital Limited，持有172,512,893股H股（約佔總股本的1.96%）。

於最後實際可行日期，盛京銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之影響

本公司全資附屬公司凱朋科技於二零二五年四月十一日與盛京銀行訂立保證合同及抵押合同，據此，凱朋科技同意(i)就借款人於盛京融資項下之還款責任承擔連帶責任；及(ii)將凱朋科技物業抵押予盛京銀行，以助借款人取得盛京融資，藉此換取擔保費。

於最後實際可行日期，北京國銳（由魏先生（透過其全資擁有之公司Fair Development Holdings Ltd）、孫仲民先生及一名獨立第三方分別最終擁有82%、9%及9%）間接持有本公司全部已發行股本約25.21%，為本公司之主要股東。此外，借款人由北京國銳間接全資擁有，而借款人為北京國銳的聯繫人。因此，借款人为本公司的關連人士。凱朋科技擔保為向借款人提供的財務資助，根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。

北京萬港通擔保指本公司之間接全資附屬公司北京萬港通科技發展有限公司根據日期均為二零二四年十一月七日的保證合同及抵押合同向北京中和鴻潤科技提供的財務資助。根據北京萬港通擔保的協議，北京萬港通科技發展有限公司同意提供連帶責任擔保，並抵押位於北京市國銳•金嶺2號樓的若干商業物業單位，作為大連銀行股份有限公司授予的最多人民幣130百萬元貸款融資的抵押品。北京萬港通擔保的期限為二零二四年十一月七日至二零二七年十一月七日止三年。北京萬港通擔保乃為方便借款人獲得融資而訂立，並須繳納1%的擔保費。

鑑於凱朋科技擔保及北京萬港通擔保均由本集團與借款人在同一最終實益擁有人魏先生名下訂立，根據上市規則第14.23條，凱朋科技擔保及北京萬港通擔保合併為單一交易。由於就凱朋科技擔保及北京萬港通擔保按上市規則第14.07條合併計算的所有最高適用百分比率超過25%，故根據上市規則，凱朋科技擔保及北京萬港通擔保共同構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准的規定。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准就保證合同及抵押合同擬進行之主要及關連交易以及據此擬進行之交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以經考慮獨立財務顧問的建議後，(i)就凱朋科技擔保項下之關連交易是否按一般商業條款進行、是否於本集團一般及日常業務過程中進行、是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益；及(ii)就投票事宜，向獨立股東提供意見。獨立董事委員會將於考慮獨立財務顧問的意見後，在寄發予獨立股東的通函中正式提供其意見。

由於借款人乃由北京國銳間接全資擁有，而北京國銳最終由魏先生擁有，故魏先生被視為於凱朋科技擔保中擁有重大權益。由於Wintime Company Limited（一家由魏先生間接全資擁有之公司）於最後實際可行日期於本公司全部已發行股本中擁有約44.56%權益，故Wintime Company Limited亦被視為於凱朋科技擔保中擁有重大權益。於最後實際可行日期，港銳國際投資(香港)有限公司於本公司全部已發行股本中擁有約25.21%權益。由於根據證券及期貨條例，魏先生被視為於港銳國際投資(香港)有限公司所持股份中擁有權益，故港銳國際投資(香港)有限公司亦被視為於凱朋科技擔保中擁有重大權益。因此，Wintime Company Limited、港銳國際投資(香港)有限公司及孫仲民先生各自將於股東特別大會上就批准(其中包括)凱朋科技擔保及其項下擬進行交易之建議決議案放棄投票。除上文所述者外，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

魏先生及孫仲民先生憑藉其在借款人中的間接股本權益，為於凱朋科技擔保項下擬進行的交易中擁有權益的董事，並已就批准上述協議的董事局決議案放棄投票。

推薦建議

董事認為，凱朋科技擔保的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。倘本公司擬召開股東大會以批准凱朋科技擔保，董事局建議股東於有關股東大會投票贊成有關決議案以批准凱朋科技擔保。

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
國銳生活有限公司
主席
魏純暹
謹啟

二零二五年七月二十八日

中國實體帶有「*」的英文名稱為其中文名稱的英譯本，僅供識別，不得視為其官方英文名稱。如有歧義，以中文名稱為準。



GR Life Style
國銳生活

GR LIFE STYLE COMPANY LIMITED
國銳生活有限公司
(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)

魏來而先生

孫仲民先生

香港註冊辦事處及主要營業地點：

香港

中環都爹利街11號

律敦治中心

律敦治大廈18樓1802室

獨立非執行董事：

董煥樟先生

杜紫雲女士

梁浩鳴先生

敬啟者：

主要及關連交易 向一名關連人士提供財務資助

吾等提述本公司向股東所發出日期為二零二五年七月二十八日的通函(「**通函**」)，本函件構成通函的一部分。除非文義別有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事局委任成立獨立董事委員會，以考慮凱朋科技擔保是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，以及凱朋科技擔保及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任擔任獨立財務顧問，以就凱朋科技擔保及其項下擬進行的交易向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

亦提請閣下垂注(i)載於通函第25至26頁的董事局函件；及(ii)載於通函第27至46頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有就凱朋科技擔保及其項下擬進行的交易作出的推薦建議及在達致推薦建議時所考慮的主要因素。

經考慮凱朋科技擔保的條款及獨立財務顧問的意見後，吾等認為，儘管訂立凱朋科技擔保並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但凱朋科技擔保的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且訂立凱朋科技擔保符合本公司及股東的整體利益。

因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關凱朋科技擔保及其項下擬進行交易的相關決議案。

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

董渙樟先生

杜紫雲女士

梁浩鳴先生

謹啟

二零二五年七月二十八日

以下為獨立財務顧問建泉融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

敬啟者：

主要及關連交易 向一名關連人士提供財務資助

緒言

茲提述我們獲委任為獨立財務顧問，就保證合同及抵押合同項下擬進行的主要及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。保證合同及抵押合同的詳情載於 貴公司日期為二零二五年七月二十八日致股東的通函（「**通函**」）所載「董事局函件」（「**董事局函件**」），本函件構成通函的一部分。除非本函件另有界定，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二五年三月二十日，借款人與盛京銀行訂立融資協議，據此，盛京銀行同意授予本金為人民幣700百萬元的盛京融資，自二零二五年三月二十日起計為期十年，年利率4.0%。作為融資協議的擔保，盛京銀行要求借款人提供擔保，因此，借款人接洽 貴集團，商討 貴集團可否(i)就借款人於盛京融資項下之還款責任承擔連帶責任；及(ii)將凱朋科技物業抵押予盛京銀行，以助借款人取得盛京融資，藉此換取擔保費。

於二零二五年四月十一日，凱朋科技與盛京銀行訂立保證合同及抵押合同，據此，凱朋科技同意(i)就借款人於盛京融資項下之還款責任承擔連帶責任；及(ii)將凱朋科技物業抵押予盛京銀行，以助借款人取得盛京融資。作為回報，借款人須按借款人根據融資協議實際提取金額的每年1%向凱朋科技支付擔保費（「**擔保費**」）。

根據董事局函件，凱朋科技擔保為向借款人提供的財務資助，根據上市規則第14A章構成 貴公司的關連交易。鑑於凱朋科技擔保及北京萬港通擔保(有關北京萬港通擔保的詳情，請參閱董事局函件)均由 貴集團與借款人在同一最終實益擁有人魏先生名下訂立，根據上市規則第14.23條，凱朋科技擔保及北京萬港通擔保合併為單一交易。由於就凱朋科技擔保及北京萬港通擔保按上市規則第14.07條合併計算的所有最高適用百分比率超過25%，故根據上市規則，凱朋科技擔保及北京萬港通擔保共同構成 貴公司之主要交易，凱朋科技擔保因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事(即董渙樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生)組成的獨立董事委員會已成立，以就保證合同及抵押合同項下擬進行的主要及關連交易向獨立股東提供推薦建議。我們，即建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

我們的獨立性

於最後實際可行日期，我們於過往兩年內與 貴公司並無任何業務關係且與 貴公司董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的任何附屬公司或彼等各自的聯繫人或關連人士概無關連。我們並不知悉我們與 貴公司或任何其他各方之間有任何關係或權益，可合理地被視為妨礙我們擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。除就是次委聘應付予我們的一般專業費用外，概無任何安排令我們已收取或將收取 貴集團及其聯繫人的任何費用或利益。因此，我們認為我們屬獨立人士，就保證合同及抵押合同提供獨立意見。

我們意見的基礎

於就保證合同及抵押合同提出意見時，我們已依賴 貴集團管理層向我們提供的資料及事實、表達的意見及作出的陳述(包括但不限於通函所載或提述者)。我們假設 貴集團管理層向我們提供的資料及事實、表達的意見及陳述於作出時屬真實、準確及完整，並於股東特別大會日期前在所有重大方面繼續屬真實、準確及完整。我們亦假設 貴集團管理層於通函中所作的所有信念、意見、期望及意向聲明乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。我們並無理由懷疑任何重大事實或資料已被隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或向我們提供的 貴集團、其管理層及／或顧問所表達意見的合理性。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及盡信，通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致通函或其所載任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，我們對通函任何部分的內容概不負責，惟本意見函件除外。

我們認為，我們已獲提供足夠資料以達致知情意見及為我們的意見提供合理基礎。然而，我們並無對 貴集團、借款人、魏先生、盛京銀行或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮保證合同及抵押合同對 貴集團或股東的稅務影響。我們的意見必須基於當時的市場、財務、經濟及其他狀況以及於最後實際可行日期向我們提供的資料。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的變動)可能會影響及／或改變我們的意見，而我們並無責任更新、修訂或重申此意見以計及最後實際可行日期後發生的事件。本意見函中包含的任何內容都不應被解釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的建議。

倘本意見函中的資料從出版或其他公開來源摘錄，我們已確保該等資料乃正確及公平地摘錄、複製或呈列自相關來源，而我們並無對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

考慮的主要因素及理由

於達致有關保證合同及抵押合同的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

貴集團主要從事(i)於中國的物業管理及(ii)於中國、美利堅合眾國及英國的物業發展及投資。

下文載列 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(「二零二四年年報」)及其截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
收入		
–物業發展及投資	140,201	148,018
–物業管理	169,816	204,622
本年度虧損	(919,344)	(129,307)

物業發展及投資收入

誠如二零二四年年報所述，截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度，物業發展及投資的收入維持相對穩定，約為140百萬港元，乃由於來自美國綜合物業、Juxon House及國銳廣場B座若干單位的經營租賃的租金收入貢獻穩定所致。

物業管理收入

誠如二零二四年年報所述，物業管理收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度約204.6百萬港元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度約169.8百萬港元，主要由於二零二三年就提供物業管理及其他服務的客戶合約確認更多收入。

誠如上表所示，貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的淨虧損由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約129.3百萬港元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約919.3百萬港元，主要歸因於(i)截至二零二四年十二月三十一日止年度的投資物業公平值虧損增加約618.7百萬港元；及(ii)於截至二零二四年十二月三十一日止年度，若干持作出售物業轉撥至投資物業後之重新計量收益減少約189.3百萬港元。

我們從二零二四年年報進一步注意到，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的資產淨值約為2,132.5百萬港元。

2. 有關凱朋科技的資料

凱朋科技為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業銷售及物業投資。於最後實際可行日期，凱朋科技為貴公司之全資附屬公司。

3. 有關凱朋科技物業的資料

凱朋科技物業包括凱朋科技擁有的129項物業，總建築面積約為46,164.24平方米，位於該樓宇1樓、13樓至22樓、24樓至33樓及35樓至36樓。於最後實際可行日期，凱朋科技為凱朋科技物業的擁有人。

根據獨立專業估值師編製的估值報告，凱朋科技物業於二零二四年十二月三十一日的市值為人民幣1,780百萬元。

4. 有關借款人及魏先生的資料

借款人為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業開發及投資業務。

魏純暹先生為執行董事兼董事局主席、貴公司控股股東，並間接擁有北京國銳控股有限公司(為貴公司一名主要股東)約82%股權。北京國銳控股有限公司於二零一零年七月九日成立，註冊資本為人民幣200百萬元(已繳足)。

根據我們的盡職審查，我們進一步注意到，魏先生通過其於北京國銳控股有限公司的股權控制及擁有多家中國物業開發公司，該等公司持有不同物業開發項目，包括位於北京及常州的兩個主要住宅項目，於二零二五年五月三十一日的價值分別約為人民幣10億元及人民幣880百萬元，現金及現金等價物結餘分別約為人民幣404百萬元及人民幣23百萬元。

5. 有關盛京銀行的資料

盛京銀行為於中國成立之金融機構。

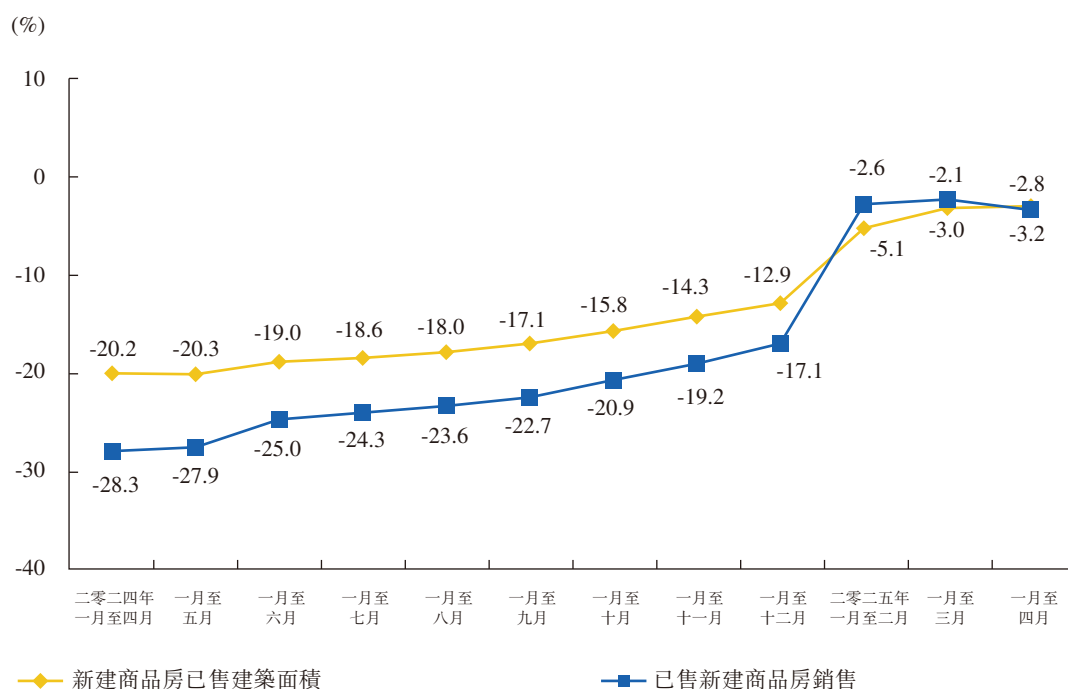
6. 中國房地產市場最新動態

值得注意的是，受多重因素影響，近年來中國房地產市場呈現明顯下滑態勢。鑑於貴集團及借款人均主要於中國從事物業發展及投資，其未來財務表現因此高度依賴相關市況及前景，我們已獨立研究最新市場統計數據以了解相關市況及前景。以下為中國國家統計局於二零二五年五月在stats.gov.cn發佈的主要統計數據：

新建商品房銷售

二零二五年一月至四月，新建商品房銷售建築面積約282.62百萬平方米，同比下降約2.8%，降幅較二零二五年一月至三月收窄0.2個百分點。新建商品房銷售約為人民幣27,035億元，下降約3.2%。

新建商品房已售建築面積及銷售增長率

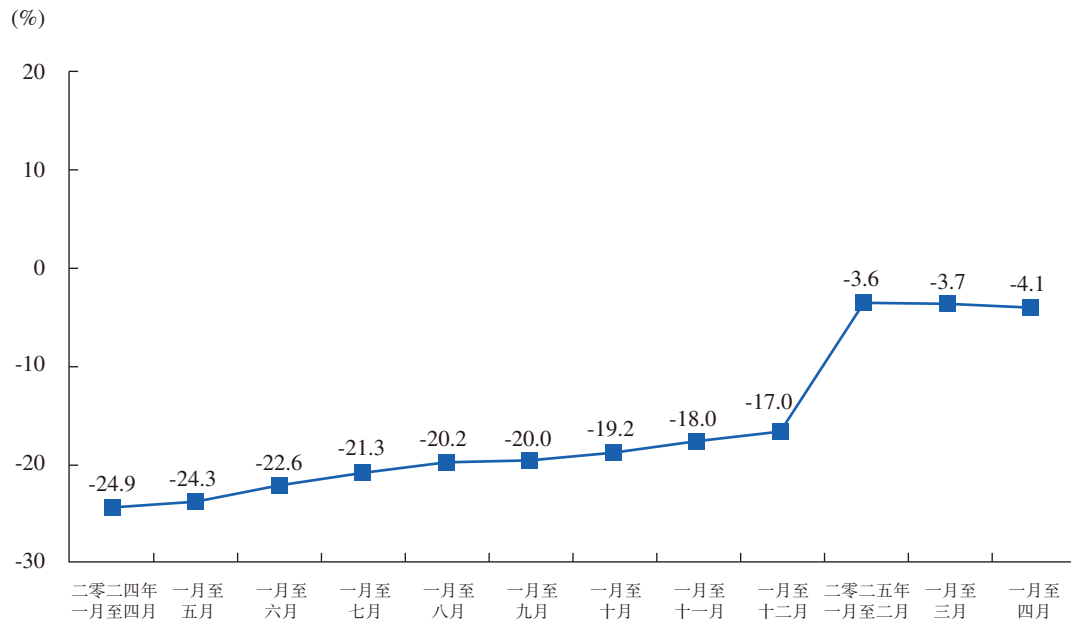


參考上圖，我們注意到，雖然新建商品房的已售建築面積和銷售仍處於下降趨勢，但收縮幅度在二零二四年全年逐漸收窄，與二零二四年同期相比，同比下滑幅度於二零二五年第一季度已大幅緩解。

房地產開發企業投資資金

二零二五年一月至四月，房地產開發企業投資資金約為人民幣32,596億元，同比下降約4.1%。然而，參考下圖，最新統計數據同樣顯示，與二零二四年同期相比，二零二五年第一季度房地產開發企業投資資金同比下滑的情況已大幅緩解。

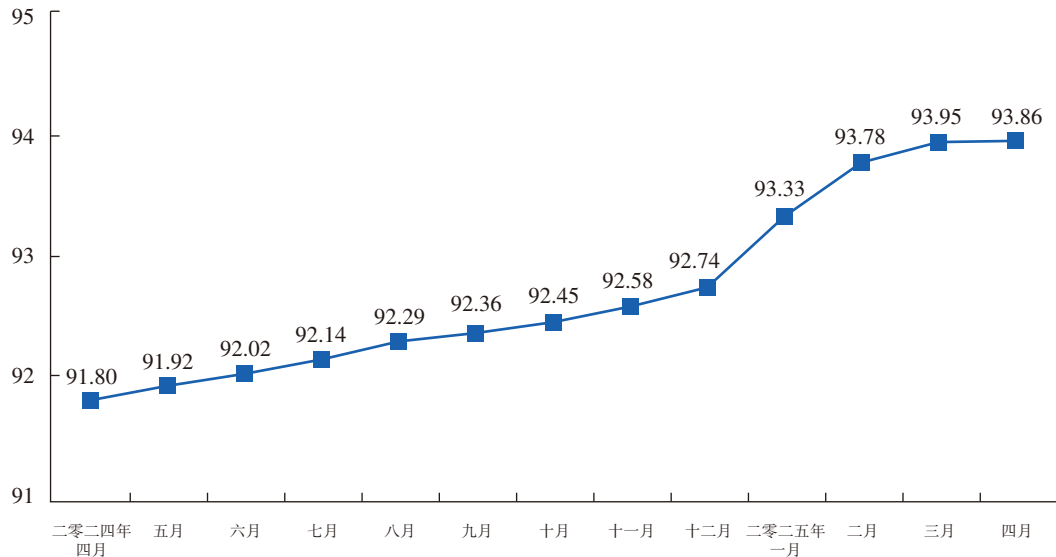
房地產開發企業本年度投資資金增速



全國房地產景氣指數

參考下圖，全國房地產景氣指數自二零二四年四月以來呈現持續上升勢頭。

全國房地產景氣指數



從上述最新統計數據來看，中國房地產市場的低迷情況未有繼續大幅惡化，中長期而言，市場復甦為審慎樂觀。

7. 提供財務資助的理由及裨益

誠如本函件上文「2.有關凱朋科技的資料」一節所論述，凱朋科技為凱朋科技物業的擁有人，該物業乃位於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號樓的一部分。由於借款人曾為國銳•金嶺的開發商，故自二零二一年初首次就該樓宇開發期間的工程、翻新、建設及辦公室升級工作展開合作以來，借款人與 貴集團已建立並維持良好工作關係。借款人亦已推薦並促成多名優質客戶與 貴集團就辦公室租賃訂立合約。

誠如董事局函件摘錄，借款人已向盛京銀行申請盛京融資，以支持北京建工路橋集團有限公司人民幣800百萬元貸款的貸款重組(有關該貸款的進一步詳情，請參閱 貴公司日期為二零二二年三月十五日的公佈)，並被盛京銀行要求提供抵押。因此，借款人接洽凱朋科技，商討其可否(i)就借款人於盛京融資項下之還款責任承擔連帶責任；及(ii)將凱朋科技物業抵押予盛京銀行，以助借款人取得盛京融資，藉此換取擔保費。

此外，誠如董事局函件摘錄，經考慮中國融資公司的市場慣例，董事局認為按實際提款額年利率1%收取的擔保費屬公平合理，並與市場利率一致。擔保費將為 貴集團提供額外穩定收入來源，符合 貴公司及股東的整體利益。凱朋科技擔保亦將加強 貴集團與借款人之間的業務關係及進一步合作。

誠如董事局函件摘錄，根據借款人提供的借款人截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表，借款人的財務業績如下：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度／ 於二零二四年 十二月三十一日 人民幣百萬元(約)
收入	214.5
稅前淨虧損	(45.1)
稅後淨虧損	(53.0)
資產淨值	5,865

根據借款人提供的借款人截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表，借款人於二零二四年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣5,865百萬元。我們已進一步審閱借款人淨資產的構成，並注意到該等資產包括位於中國的投資物業組合。具體而言，我們注意到借款人擁有兩項已竣工投資物業，即位於北京市朝陽區的金長安及位於北京經濟技術開發區國銳廣場A座。就我們的盡職調查而言，我們已就該兩項投資物業的進一步資料進行桌面研究。根據百度網披露的信息，金長安總建築規模100,000平方米，是位於長安街沿線的地標性甲級商業及辦公綜合體，由兩棟寫字樓(A座16層、C座32層)、一棟酒店(B1座15層)及一座坐標為A、C的裙樓(B2座5層)組成。地面有100個停車位，地下800個。金長安的建築設計是由享譽全球的澳大利亞考克斯集團基於國際風格與中國傳統元素相融合的理念進行。金長安周邊擁有其他甲級寫字樓、五星級國際酒店及大型購物中心，包括但不限於華貿中心、麗思卡爾頓酒店、萬豪酒店、沃爾瑪超市、樂購超市、漢莎奧特萊斯、

百盛、美羅城及CBD高爾夫俱樂部，商業氛圍濃厚、成熟。至於國銳廣場，該項目位於北京亦莊核心地段，緊鄰亦莊線融景東街站，可方便前往北京主要機場。國銳廣場不僅是商務辦公空間，更是大型高端商務社區，集聚5A級寫字樓和功能齊全的高端綜合休閒會所。國銳廣場辦公空間的設計秉承了時代美學的特點。外觀方面，183米高的辦公樓採用了頗具特色的雙塔建築形式，分為A、B兩座。大樓總高度32層，屬三段式結構，每個區域有100至2,000平方米的自由靈活辦公單元可服務不同規模的企業。根據借款人提供的資料，上述兩項投資物業的可出租總建築面積約為158,000平方米，產生的年租金及物業相關收入總額超過人民幣200百萬元。該兩項投資物業的合併市場估值約為人民幣68億元。

此外，借款人截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表顯示流動資產淨值狀況約為人民幣4,212百萬元。該結餘包括現金及銀行結餘約人民幣76百萬元；(ii)應收賬款約人民幣747百萬元；及(iii)其他應收款約人民幣5,300百萬元，主要為向多個區域物業開發項目(該等項目的進一步資料載於下一段)提供或投資於該等項目資金的應收款項，將從該等物業產生的回報中收回。根據借款人提供的資料，該等資金分配的應收款項於過去五個財政年度並無錄得重大減值，預期該等款項中約人民幣13億元將於二零二七年底前提退還予借款人。同時借款人亦確認，截至最後實際可行日期，借款人位於北京總面積約80,113.9平方米的若干物業已就融資協議質押。除上文所披露者外，借款人的流動資產(包括其現金)並無其他可能影響 貴公司索償優先權的擔保或質押。

誠如董事所告知，借款人集團現正就位於中國的主要住宅及商業物業項目進行物業發展工程。就我們的盡職調查而言，我們已查詢借款人集團的項目儲備(包括目前正在進行的主要住宅及商業開發項目)。我們從提供的相關資料中注意到，借款人集團目前正在宜興、三亞及成都進行多個物業開發項目。該等項目包括住宅及商業發展項目，總建築面積近150,000平方米。建築工程已於二零二零年至二零二四年展開，而第一期預售亦於二零二二年起按計劃開始。根據借款人現有預測，預期該等項目於二零二五年、二零二六年及二零二七年將錄得分別約人民幣12億元、人民幣11億元及人民幣10億元的年度銷售收入。

我們獲悉，上述預測(包括其他應收款項還款預測及年度銷售收入預測)乃借款人根據該等物業開發項目各自的剩餘可銷售面積(細分為住宅單位、商業單位及停車位)、預期銷售時間表及市況等盡力審慎編製。儘管如此，鑑於上述預測受到可

能無效或目前無法預測的假設及不確定因素的影響，我們對借款人將錄得的實際還款金額／銷售收入與該等預測的對應程度不發表意見。

為保障 貴公司的利益， 貴公司與借款人及魏先生磋商，訂立該等反擔保協議。董事認為，反擔保安排可有效降低 貴公司的風險敞口，原因是倘盛京銀行要求 貴集團在借款人違約的情況下履行其擔保責任， 貴集團可強制執行該等反擔保協議。考慮到反擔保以及借款人於二零二四年十二月三十一日的淨資產(包括扎實的投資物業)約為人民幣5,865百萬元的財務狀況，即使借款人違約， 貴公司在保證合同及抵押合同項下的負債很可能被涵蓋。

另一方面，據董事稱，作為借款人的擔保人並不會對 貴集團的現金流量造成重大影響，但 貴集團每年將從擔保費中產生最多人民幣7百萬元的額外收入。具體而言，除非借款人違約，否則凱朋科技物業將仍由 貴集團合法擁有並繼續產生租金收入，其質押並不影響其日常營運或創收能力。倘借款人拖欠盛京融資及盛京銀行強制執行其對凱朋科技物業的權利， 貴集團可能失去凱朋科技物業的擁有權，導致終止確認市值約人民幣1,780百萬元的資產及租賃凱朋科技物業目前產生的租金收入約人民幣39.2百萬元。在這方面，我們注意到，如本函件上文「1.有關 貴集團的資料」一節所示， 貴公司於二零二四年十二月三十一日錄得資產淨值約2,132.5百萬港元。因此，獨立股東應注意，終止確認該資產將對 貴集團的淨資產狀況產生重大影響。然而，誠如董事所告悉，凱朋科技物業主要用作租賃用途，並於二零二四年產生租金收入約39.2百萬港元。與 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的總收入約310.0百萬港元相比，租金收入佔總收入約13%。因此，凱朋科技物業的潛在損失儘管會對 貴公司的資產負債表產生重大影響，但對 貴公司日常營運及收入來源的影響相對有限。

誠如董事進一步告知，作為提供貸款融資或融資的條件，中國商業銀行或第三方金融機構通常要求擔保人(尤其是具有穩健財務背景的擔保人)提供擔保及／或抵押。這與我們根據獨立研究觀察到的情況一致。誠如上文所述，自二零二一年初首次就該樓宇開發期間的工程、翻新、建設及辦公室升級工作展開合作以來，借款人與 貴集團已建立並維持良好工作關係。借款人亦已推薦並促成多名優質客戶與 貴集團就辦公室租賃訂立合約。根據我們的獨立研究，我們注意到 貴集團與北京國銳(借款人的最終實益擁有人)訂立了若干服務協議，以提供各種服務，直至二零二六年，年度上限超過人民幣50百萬元。此外，我們從董事獲悉， 貴集團已通過各種商業安排與借款人保持長期業務關係，包括開發及租賃與 貴集團核心業務互補的零售及生活方式相關物業。通過提供凱朋科技擔保， 貴集團展示其對

這一戰略合作夥伴關係的持續支持和承諾，從而增強相互信任和長期合作。就此，我們已要求 貴公司向我們提供與借款人的過往工作關係，連同借款人介紹的 貴集團客戶名單。經審閱有關資料後，我們同意董事的意見，即凱朋科技擔保將加強 貴集團與借款人之間的業務關係及進一步合作，從而增加 貴集團受邀參與借款人未來發起的物業開發及運營項目的機會，例如租賃優質商業空間、共同開發生活及零售區，以及參與符合 貴集團戰略重點的智慧城市或綜合商業項目。可以指望 貴集團與借款人之間更緊密的聯盟及合作關係能令 貴集團在中長期中國房地產市場可能復甦的背景下受惠。

鑑於上文所述及我們對借款人現有資產狀況的評估，我們同意董事的意見，即根據該等反擔保協議提供反擔保將為 貴集團根據保證合同及抵押合同就融資協議提供凱朋科技擔保提供保障，而訂立保證合同及抵押合同從主要業務戰略角度出發符合 貴公司及股東的整體利益。同時，如前文所述，倘借款人拖欠盛京融資及盛京銀行強制執行其對凱朋科技物業的權利， 貴集團可能失去凱朋科技物業的擁有權，導致終止確認市值約人民幣1,780百萬元的資產及租賃凱朋科技物業目前產生的租金收入約人民幣39.2百萬元。獨立股東應注意，終止確認該資產將對 貴集團的淨資產狀況產生重大影響，而訂立保證合同及抵押合同亦可能令 貴集團面臨其他可能風險。我們認為，獨立股東應牢記所有該等風險因素，因為彼等的風險偏好及風險承受水平可能各不相同。

8. 保證合同及抵押合同的主要條款

誠如董事局函件摘錄及根據保證合同及抵押合同，上述協議的主要條款如下：

日期：

二零二五年四月十一日

保證合同及抵押合同的訂約方：

(i) 凱朋科技；

(ii) 借款人；及

(iii) 盛京銀行

標的事項：

根據保證合同，凱朋科技已同意就借款人於融資協議項下之還款責任承擔連帶責任，以助借款人取得人民幣700百萬元之盛京融資。

根據抵押合同，凱朋科技已同意將凱朋科技物業抵押予盛京銀行作為抵押，以助借款人取得人民幣700百萬元之盛京融資。

凱朋科技擔保將於股東特別大會取得相關批准後生效，並將於盛京融資獲悉數償還後屆滿，惟凱朋科技擔保的最長期限不得超過融資協議日期起計十年。

擔保費：

凱朋科技須向借款人收取擔保費，金額按借款人於盛京融資項下實際提取金額之每年1%計算，該費用須由借款人於根據融資協議向盛京銀行支付利息之同時支付予凱朋科技，利息計劃按季度支付，具體於每季度最後一個月第20日支付。

經計及盛京融資之最高限額，凱朋科技將自借款人收取之擔保費每年最高將為人民幣7百萬元。

9. 該等反擔保協議的主要條款

誠如董事局函件摘錄及根據該等反擔保協議，該等反擔保協議的主要條款如下：

日期：

二零二五年五月十六日／二零二五年六月十九日

訂約方：

與借款人進行的反擔保

- (i) 凱朋科技；及
- (ii) 借款人

與魏先生進行的反擔保

- (i) 凱朋科技；及
- (ii) 魏先生

標的事項：

根據該等反擔保協議，借款人及魏先生須就凱朋科技根據保證合同及抵押合同可能產生的所有負債及合理開支以凱朋科技為受益人提供反擔保。反擔保的範圍包括：(a)凱朋科技在保證合同及抵押合同項下的所有付款義務；(b)凱朋科技及 貴公司於履行保證合同及抵押合同項下各自責任過程中可能產生的所有合理開支；及(c)凱朋科技及 貴公司在任何違反保證合同及抵押合同的情況下應付的所有損害賠償及補償。

年期：

反擔保將於股東特別大會取得凱朋科技擔保批准後生效，並將於盛京融資獲償還後屆滿。

(a) 保證合同

我們從董事獲悉，提供凱朋科技擔保是盛京銀行向借款人提供融資協議的先決條件。根據保證合同，假設借款人按本金額悉數提取貸款融資，貴集團對盛京銀行的最高負債將限於人民幣700百萬元(即擔保貸款金額)。我們注意到，根據該等反擔保協議，倘借款人違反融資協議，貴集團將獲借款人及魏先生全數彌償。

經考慮(i)提供凱朋科技擔保為盛京銀行要求訂立融資協議的先決條件；及(ii)於凱朋科技擔保整個最長十年期內，倘借款人根據該等反擔保協議違反融資協議，貴集團將獲借款人及魏先生悉數彌償，同時賺取可預測、穩定的擔保費收入，我們認為 貴集團根據保證合同向借款人提供凱朋科技擔保是可以接受的。

(b) 抵押合同

誠如董事局函件所載，盛京銀行亦要求 貴集團抵押凱朋科技物業，該物業乃位於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號樓的一部分，以盛京銀行為受益人，以協助借款人取得盛京融資。

於二零二四年十二月三十一日，抵押合同項下凱朋科技物業的公平值為人民幣1,780百萬元。我們獲悉，盛京銀行提出提供凱朋科技擔保的要求，乃基於盛京銀行根據 貴集團的財務背景及凱朋科技物業的公平值進行及批准的內部評估而作出。

經過公平商業談判後，鑒於抵押合同的訂立構成保證合同的重要部分，我們認為抵押合同的條款乃按一般商業條款訂立。

(c) 該等反擔保協議

我們注意到，根據該等反擔保協議，借款人及魏先生同意全額賠償凱朋科技及 貴公司根據保證合同及抵押合同凱朋科技及 貴公司可能產生的所有負債及合理開支，因此根據中國法律確立 貴集團針對借款人及魏先生可依法強制行使的追索權。儘管反擔保並不能消除信貸風險，但其為 貴集團提供了一個清晰的法律框架，以在強制執行的情況下進行追償。此外，該等反擔保協議賦予 貴集團權利要求借款人提供相關資料，以監察盛京融資條款的遵守情況及持續評估借款人的財務狀況。倘借款人的財務狀況出現任何不利變動， 貴公司有權要求借款人根據凱朋科技擔保安排替代擔保人代替凱朋科技。由於新擔保人須符合融資協議及保證合同項下的規定，因此替換擔保人須經借款人及盛京銀行批准。倘借款人或盛京銀行拒絕替換擔保人， 貴公司保留採取可能必要行動以維護其利益的權利，包括強制執行其於該等反擔保協議項下的權利以及向借款人及魏先生尋求補救。

儘管 貴公司並無擁有替換擔保人的單方面權利，該等反擔保協議賦予 貴公司權利定期向借款人索取最新財務及營運資料，使 貴集團能夠密切監察借款人的財務狀況、業務表現及遵守盛京融資條款的情況。透明度的提高使 貴集團能夠在早期階段識別借款人的任何財務困境、不利發展或潛在違約跡象。

為評估借款人的資產狀況及根據該等反擔保協議的保障水平，我們已根據公開記錄進行桌面研究，並注意到借款人於保證合同及抵押合同日期間接擁有811,738,927股股份的權益，佔 貴公司已發行股本約25.21%。根據於同日的收市價每股0.60港元，借款人透過其於811,738,927股股份的間接權益而享有的權益約為487.0百萬元。

考慮到借款人持有的上述股份的價值以及借款人於二零二四年十二月三十一日的資產淨值為人民幣5,865百萬元(總額龐大且超過借款人可從盛京融資提取的最高金額人民幣700百萬元)，其中包括位於優越地段、具穩定租戶需求的高質素創收資產，能為借款人經常性現金流作出有用貢獻，我們認為借款人有財務能力向凱朋科技及 貴公司提供反擔保，且借款人將有足夠資源於必要時兌現反擔保。另一方面，董事相信魏先生於北京國銳控股有限公司的主要擁有權及資本承擔，連同彼於房地產投資開發領域的長期往績，將會為支持彼於反擔保項下的財務責任提供堅實基礎。因此，該等反擔保協議對 貴公司有利。

(d) 擔保費比較分析

誠如董事局函件所述，保證合同項下的借款人須向凱朋科技支付融資協議項下實際提取金額1%的擔保費，作為向盛京銀行提供凱朋科技擔保的代價。我們從董事獲悉，擔保費率乃參考中國融資公司(「擔保公司」)收取的擔保費的現行市場費率釐定。該等擔保公司(i)主要從事提供融資租賃及擔保服務；及(ii)在中國市場經營業務，根據借款人的量化背景及融資協議的條款(包括擔保金額、擔保期限及借款人的資產淨值)提供報價。根據彼等的報價，中國類似融資擔保服務的一般擔保費率一般介乎每年0.5%至1.5%，具體視乎借款人的信貸狀況、有否抵押品、擔保期限及整體風險敞口等其他因素而定。因此，擔保費在此範圍內。儘管所選擔保公司並非詳盡無遺，但我們了解擔保公司主要於中國從事提供融資租賃及擔保服務，且通常擁有較 貴公司更完善的信貸風險評估系統。此外，凱朋科技擔保的性質(即由具有法律約束力的反擔保安排支持的商業擔保)實質上與擔保公司定期評估的交易類型一致。因此，擔保公司所報擔保費率將能夠反映現行市場擔保費率。

為進一步評估擔保費的公平性及合理性，我們已審閱聯交所上市公司於二零二五年四月十一日（即融資協議及抵押合同日期）前大約十八個月期間發佈的公佈，其中涉及提供擔保服務的交易（「可資比較交易」或「可資比較公司」）。甄選可資比較交易之標準如下：(i)所選公司於聯交所上市；(ii)交易涉及上市公司向並無直接或間接權益的借款人提供擔保服務；及(iii)擔保人提供的最高擔保金額低於人民幣1,000百萬元。就我們所深知及所知，我們已識別五項可資比較交易，且基於上述標準，我們認為該等交易屬詳盡無遺，屬公平及具代表性的樣本。

另外，股東應注意，貴集團的業務、營運及前景與可資比較公司並不相同。儘管如此，我們認為考慮更廣泛的市場慣例以全面了解擔保費的市場格局是合理的，且可資比較交易可提供不同情況下現行市場慣例的參考。

可資比較交易的詳情概述如下：

公佈日期	股份代號	公司名稱	最高擔保金額	擔保費 佔相關 擔保金額 的百分比 (按年)	有否 反擔保？	擔保期限	借款人主營業務	借款人與 擔保人 之間的關係	關連 交易？ (是/否)
二零二三年 十月十六日	8126	G.A.控股 有限公司	人民幣 101.1百萬元	無	否	兩年	中國汽車銷售	母公司由相 關上市公 司股東的 配偶最終 實益擁有	否

獨立財務顧問函件

公佈日期	股份代號	公司名稱	最高擔保金額	擔保費 佔相關 擔保金額 的百分比 (按年)	有否 反擔保？	擔保期限	借款人主營業務	借款人與 擔保人 之間的關係	關連 交易？ (是/否)
二零二三年 十一月三日	3869	弘和仁愛醫療 集團有限公司	人民幣 50百萬元	無	否	三年	本地醫療服務 平台，提供以 腫瘤及癌症 專科治療的 綜合醫療服務	由相關上市 公司間接 擁有75% 權益的公 司管理	否
二零二四年 四月二十九日	3768	昆明滇池水務 股份有限公司	人民幣 500百萬元	無	否	五年	綜合性大型 供水公司	沒有關係	否
二零二四年 十二月二十三日	2098	卓爾智聯 集團有限公司	人民幣 293.2百萬元	2.0%	是	三年	物業發展及 相關服務	沒有關係	否
二零二五年 二月十一日	893	中國鈮鈦磁鐵 礦業有限公司	人民幣 930百萬元	1.25%	是	三年左右	鐵礦石開採、 鐵礦石洗選 及銷售自產 產品	相關上市公 司若干主 要股東擁 有的公司 的附屬公 司	是
最高				2.0%					
最低				無					
平均				0.65%					
擔保費				1%					

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

如上表所示，可資比較交易收取的擔保費率介乎每年零至2.0%，平均約為0.65%。在五項可資比較交易中，三家既不收取擔保費，也不需要任何反擔保安排。

同時，於進一步審閱該五項可資比較交易提供擔保的背景後，我們注意到卓爾智聯集團有限公司及中國釩鈦磁鐵礦業有限公司提供的擔保主要為彼等對彼等各自前附屬公司於出售前的責任的延續，並為相關股權出售協議的一部分。與此背景不同，其餘三項可資比較交易提供的擔保與凱朋科技擔保類似，更多是從有利於相關上市公司正常業務的商業戰略角度出發而進行的。

在上述情況下，貴公司根據可資比較交易的基準情況，在存在反擔保安排的情況下每年1%的擔保費是可以接受的。再者，擔保費將被鎖定最長十年，無論其後經濟或市場狀況如何變化。儘管經濟狀況可能隨時間波動，惟吾等同意董事的觀點，認為鎖定費率為貴公司提供收入的確定性及穩定性，並避免日後需要重新磋商或調整可能帶來的商業不確定性或爭議。此外，若市場利率下降，1%的利率不會自動下調，這也保障貴公司的回報。

鑒於上述情況，我們認為凱朋科技擔保的擔保費屬公平合理。

總括而言，經計及以下因素，我們認為保證合同及抵押合同的條款乃按一般商業條款訂立：(i)盛京銀行就盛京融資要求提供凱朋科技擔保作為融資協議的抵押品；(ii)於凱朋科技擔保整個最長十年期內，凱朋科技擔保將由反擔保作抵押，這將減輕貴公司在凱朋科技擔保項下的風險及抵押物業被強制執行的風險；及(iii)每年1%的擔保費屬公平合理，可為貴集團帶來每年最多人民幣7百萬元的穩定收入。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，我們認為保證合同及抵押合同的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。我們注意到，訂立保證合同及抵押合同將增加 貴集團的整體風險敞口，但經權衡可能帶來的利益以及根據借款人目前的資產狀況反擔保將降低 貴公司風險敞口的有效性，我們認為儘管保證合同及抵押合同並非 貴集團日常及一般業務過程中訂立，但彼等符合 貴公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立董事委員會建議且我們本身建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准保證合同及抵押合同的相關決議案。

此 致

國銳生活有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
董事總經理
忻若琪
謹啟

二零二五年七月二十八日

忻若琪女士為建泉融資有限公司的持牌人兼負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資擁有逾20年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表連同其相關附註於以下文件披露：

- (i) 於二零二三年四月二十七日刊發的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第142至280頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701548_c.pdf
- (ii) 於二零二四年四月三十日刊發的本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第145至284頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043001645_c.pdf
- (iii) 於二零二五年四月三十日刊發的本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告(第143至280頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0430/2025043001066_c.pdf

2. 營運資金

經考慮本集團可獲得之財務資源，包括凱朋科技擔保所得款項、內部產生資金及現時可動用的信貸融資，董事經作出審慎周詳的查詢後認為，本集團將具備充足營運資金滿足其自本通函日期起計未來至少12個月之現時需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

3. 債務聲明

借款

於二零二五年六月十五日，本集團有(1)總金額約287,719,000港元的無抵押、無擔保及計息股東貸款；(2)總金額約23,720,000港元的無抵押、無擔保及免息關聯方貸款；(3)總金額約1,512,062,000港元的有抵押、有擔保及計息銀行貸款，由本集團投資物業及租賃應收款項作抵押；(4)總金額約566,202,000港元的有抵押、有擔保及計息金融機構貸款，由本集團投資物業及租賃應收款項的質押作抵押；(5)金額約195,894,000港元的無抵押、有擔保及計息金融機構貸款；(6)總金額約217,800,000港元的無抵押、無擔保及免息獨立第三方貸款；(7)賬面值約

為1,122,000港元的租賃負債；(8)無抵押及無擔保永久可換股債券負債數額為約47,838,000港元；及(9)賬面值約20,583,000港元的金融擔保合約。

或然負債

於二零二五年六月十五日，本集團並無任何重大或然負債。於二零二五年六月十五日，本集團就一項在建投資物業擁有已訂約但未撥備承擔約60,074,000港元。

除上文所述及除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二五年六月十五日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還的債務證券、已設立但未發行的其他債務證券、貸款資本、其他借款、類似債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信貸、債權證、租購承擔、按揭及押記，亦無其他重大或然負債及擔保。

4. 財務資助產生的財務影響

董事認為，凱朋科技擔保項下的交易將不會對本集團的盈利、資產及負債產生任何重大財務影響，惟擔保金額人民幣830,000,000元將成為本集團的或然負債。

本集團於凱朋科技擔保日期的資產及負債並無受到即時影響。

然而，倘借款人未能根據盛京融資付款，本集團(作為擔保人)將負責償還本金額人民幣700百萬元及任何利息、其他銀行費用、成本及開支。

5. 本集團的財務及貿易前景

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及於中國提供物業管理服務。

展望未來，本集團將繼續專注於物業發展及投資，以及相關資產管理服務，為股東創造價值。與過往相同，本集團在考慮向美國及歐洲等國際市場作出投資時，會繼續按照發展藍圖，保持審慎的態度把握投資機遇，從而為股東提供合理回報。於過去數年，本集團不但把握投資機遇，進軍洛杉磯及倫敦物業市場並建立橋頭堡，藉著房地產長遠資本增值及未來重建潛力賺取收入，亦持續專注於執行現有項目，達到包括但不限於提升營運表現及促進項目發展之目標。此外，本集團將不排除任何獲得足夠回報後出售項目的可能性。董事相信，於過去數年之收購及執行現有項目後，憑藉該等物業產生之穩定租金收入，本集團之收入基礎將可擴大。

除本集團在中國，美國及英國的物業投資外，未來還會加大全球核心城市的物業管理及其他服務的投入。本集團將充分發揮在資產管理、物業管理及社區運營領域的核心優勢，構建「智慧地產+數字醫療」融合生態，重點佈局家庭醫生，居家養老，慢病管理及社區健康服務等方向，築就健康家，打造健康居住解決方案。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；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，確認就彼等深知及盡信，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，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有：(i)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權益及淡倉（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(ii)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權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持 普通股數目	所持相關 股份數目	合計	佔已發行 股本總數之 概約百分比
孫仲民先生	實益擁有人	136,752,350 (L)	117,756,660 (L)	254,509,010 (L)	7.91%
魏純暹先生	受控法團之權益	2,246,160,464 (L)	1,322,317,340 (L)	3,968,477,804 (L)	110.84%

(L) 代表好倉

1. Wintime Company Limited於1,434,421,537股股份以及本公司於二零一八年八月十七日及二零二一年十二月三十一日以每股股份0.80港元之兌換價發行的本金總額1,057,853,872港元之可換股債券的1,322,317,340股相關股份中擁有權益。Wintime Company Limited由Widewealth Company Limited全資擁有，而Widewealth Company Limited為恒泰信託(B.V.I.)有限公司(全權信託St. Heliers Trust之受託人)於英屬處女群島註冊成立的控股工具，魏純暹先生為St. Heliers Trust的財產授予人及受益人。因此，根據證券及期貨條例，Widewealth Company Limited及魏純暹先生各自被視為於Wintime Company Limited所持有的股份及相關股份中擁有權益。
2. 該811,738,927股股份由港銳國際投資(香港)有限公司持有。港銳國際投資(香港)有限公司由北京國銳房地產開發有限公司及Future Glow Ventures Inc.分別擁有90%及10%權益。Future Glow Ventures Inc.由魏純暹先生全資擁有。北京國銳房地產開發有限公司由北京

國銳控股有限公司直接全資擁有，北京國銳控股有限公司則由北京清泉銳遠商業管理有限公司全資擁有，北京清泉銳遠商業管理有限公司則由北京銳隆商業管理有限公司全資擁有，北京銳隆商業管理有限公司則由北京國銳企業管理集團有限公司全資擁有，北京國銳企業管理集團有限公司則由北京港銳企業管理發展有限公司全資擁有，北京港銳企業管理發展有限公司則由北京宜越商業管理有限公司全資擁有，北京宜越商業管理有限公司則由宜越集團有限公司全資擁有，宜越集團有限公司則由望勤有限公司全資擁有，而望勤有限公司最終由魏純暹先生(透過Fair Development Holdings Ltd，一間由魏純暹先生全資擁有的公司)、孫仲民先生及一名獨立第三方分別擁有82%、9%及9%權益。根據證券及期貨條例，望勤有限公司、Fair Development Holdings Ltd及魏純暹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。

3. 於二零一八年八月十七日及二零二一年十二月三十一日，本公司按每股0.80港元的轉換價就本金額94,205,328港元的可換股債券發行117,756,660股相關股份，而孫仲民先生於該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有：(i)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(ii)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權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，以下董事或本公司最高行政人員以外的人士，在股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，而此等權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露，或直接或間接於本集團其他任何成員公司已發行擁有投票權的股份中擁有5%或以上權益，或一如根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊所載錄者：

董事名稱	權益性質	所持 普通股數目	所持相關 股份數目	總權益 佔已發行 股份總數之 百分比
Wintime Company Limited (附註1)	實益擁有人	1,434,421,537	–	44.56%
	實益擁有人	–	1,322,317,340	41.07%
Widewealth Company Limited (附註1)	受控法團之權益	1,434,421,537	–	44.56%
	受控法團之權益	–	1,322,317,340	41.07%
恒泰信託(B.V.I)有限公司 (附註1)	信託之受託人	1,434,421,537	–	44.56%
	信託之受託人	–	1,322,317,340	41.07%
港銳國際投資(香港) 有限公司(附註2)	實益擁有人	811,738,927	–	25.21%
望勤有限公司	受控法團之權益	811,738,927	–	25.21%
Fair Development Holdings Limited(附註2)	受控法團之權益	811,738,927	–	25.21%

附註：

1. Wintime Company Limited於1,434,421,537股股份以及本公司於二零一八年八月十七日及二零二一年十二月三十一日以每股股份0.80港元之兌換價發行的本金總額1,057,853,872港元之可換股債券的1,322,317,340股相關股份中擁有權益。Wintime Company Limited由Widewealth Company Limited全資擁有，而Widewealth Company Limited為恒泰信託(B.V.I)有限公司(全權信託St. Heliers Trust之受託人)於英屬處女群島註冊成立的控股工具，

魏純暹先生為St. Heliers Trust的財產授予人及受益人。因此，根據證券及期貨條例，Widewealth Company Limited及魏純暹先生各自被視為於Wintime Company Limited所持有的股份及相關股份中擁有權益。

2. 該811,738,927股股份由港銳國際投資(香港)有限公司持有。港銳國際投資(香港)有限公司由北京國銳房地產開發有限公司及Future Glow Ventures Inc.分別擁有90%及10%權益。Future Glow Ventures Inc.由魏純暹先生全資擁有。北京國銳房地產開發有限公司由北京國銳控股有限公司直接全資擁有，北京國銳控股有限公司則由北京清泉銳遠商業管理有限公司全資擁有，北京清泉銳遠商業管理有限公司則由北京銳隆商業管理有限公司全資擁有，北京銳隆商業管理有限公司則由北京國銳企業管理集團有限公司全資擁有，北京國銳企業管理集團有限公司則由北京港銳企業管理發展有限公司全資擁有，北京港銳企業管理發展有限公司則由北京宜越商業管理有限公司全資擁有，北京宜越商業管理有限公司則由宜越集團有限公司全資擁有，宜越集團有限公司則由望勤有限公司全資擁有，而望勤有限公司最終由魏純暹先生(透過Fair Development Holdings Ltd，一間由魏純暹先生全資擁有的公司)、孫仲民先生及一名獨立第三方分別擁有82%、9%及9%權益。根據證券及期貨條例，望勤有限公司、Fair Development Holdings Ltd及魏純暹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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何董事在於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司之股東大會已發行擁有投票權的股份中擁有5%或以上權益的權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄的權益及／或淡倉之公司中擔任董事或任職。

4. 董事於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事於最後實際可行日期仍然生效且對本集團之業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事於持續有效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立的服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

7. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，除所披露者外，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人於與本集團之業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務(本集團一間或多間成員公司之董事或彼等各自之緊密聯繫人的業務除外)中擁有任何權益。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或索償，就董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大合同

以下為本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立的重大合同(並非於日常業務過程中訂立的合同)：

- (a) 二零二四年新供暖服務協議，北京澳西物業管理有限公司(「**澳西物業管理**」)與北京國銳於二零二三年十一月二十九日訂立之有條件協議，據此，澳西物業管理向北京國銳及其附屬公司及聯營公司開發之若干物業項目之空置單位及北京國銳集團所佔用單位供暖及提供換熱站及設施以及管道網絡之維修服務；
- (b) 二零二四年新物業管理協議，澳西物業管理與北京國銳於二零二三年十一月二十九日訂立之有條件協議，據此，澳西物業管理向北京國銳及其附屬公司及聯營公司開發之若干物業項目之空置單位及北京國銳集團所佔用單位提供物業管理服務；及
- (c) 北京萬港通科技發展有限公司(「**北京萬港通**」)與北京中和鴻潤科技有限公司(「**北京中和**」)訂立的日期為二零二四年十一月七日的擔保協議，據此，北京萬港通藉以下方式向北京中和提供擔保：(i)將北京萬港通所擁有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號樓的710-712單元、801-812單元、901-912單元、1001-1012單元、1101-1112單元、1201-1203單元、地下室101-102單元、地下室201-209單元及地下室301-307單元抵押予大連銀行股份有限公司；及(ii)根據大連銀行股份有限公司與北京中和就大連銀行股份有限公司向北京中和授出的融資所訂立日期為二零二四年十一月七日的融資協議，向北京中和就償還大連銀行股份有限公

司所授出最高人民幣130百萬元的融資提供連帶責任擔保，自二零二四年十一月七日起至二零二七年十一月七日為期三年，以促成北京中和自大連銀行股份有限公司獲得最高人民幣130百萬元的融資，以換取擔保費。

中國實體帶有「*」的英文名稱為其中文名稱的英譯本，僅供識別，不得視為其官方英文名稱。如有歧義，以中文名稱為準。

除上述協議外，本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內並無訂立任何其他重大合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）。除上文所披露者外，本集團任何成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立重大合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）。

10. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

11. 專家資格及同意書

下文為其意見或建議載入本通函的專家之資格：

名稱	資格
建泉融資	根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的證券及期貨條例項下持牌法團

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本公司或其任何附屬公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問已就刊發本通函發出同意書，表示同意於本通函內以其所列之形式及內容載入其意見函件及引述其名稱及／或其建議，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問的函件及推薦建議於本通函日期發出，以供載入本通函。

12. 一般事項

- (i) 本公司的公司秘書為李辰霽先生，彼為香港特許秘書公會會員，並獲授予特許公司治理專業資格。
- (ii) 本公司註冊辦事處地址為香港中環都爹利街11號律敦治中心律敦治大廈18樓1802室。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 本通函備有中英文版本。如有任何歧義，概以英文版本為準。

13. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起計14日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grlifestyle.com.hk)刊登：

- (i) 融資協議；
- (ii) 保證合同；
- (iii) 抵押合同；
- (iv) 該等反擔保協議；
- (v) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (vi) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函；
- (vii) 本公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年的年報；
- (viii) 本附錄「11.專家資格及同意書」一段所述的書面同意；
- (ix) 本附錄「9.重大合同」一段所述的重大合同；及
- (x) 本通函副本。

股東特別大會通告

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告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 Life Style

國銳生活

GR LIFE STYLE COMPANY LIMITED

國銳生活有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

股東特別大會通告

茲通告國銳生活有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年八月十五日(星期五)下午四時正假座香港中環畢打街20號會德豐大廈7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(無論有否修訂)：

普通決議案

「動議謹此批准、確認及追認凱朋科技擔保及其項下擬進行的交易；及謹此授權任何一名董事代表本公司在其認為屬必要、恰當或合宜之情況下就落實凱朋科技擔保及其項下擬進行交易及／或使其生效而簽立及交付所有有關文件、文據及協議，以及採取所有步驟。」

承董事局命
國銳生活有限公司
主席
魏純暉

香港，二零二五年七月二十八日

註冊辦事處：

香港

中環都爹利街11號

律敦治中心

律敦治大廈18樓1802室

股東特別大會通告

附註：

- (a) 於股東特別大會上提呈表決之決議案將以投票方式進行表決，惟倘股東特別大會主席根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）秉誠決定允許有關純屬程序或行政事項的決議案以舉手方式進行表決則除外，表決結果將根據上市規則刊載於聯交所網站及本公司網站。
- (b) 凡有權出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票之本公司股東，根據本公司之組織章程細則，均有權委任一名或以上之受委代表代其出席並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (c) 代表委任表格須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經證明之授權書或授權文件副本，儘快及無論如何不遲於二零二五年八月十三日（星期三）下午四時正（香港時間）（即本股東特別大會或續會（視情況而定）指定舉行時間前至少四十八小時（不包括屬公眾假日之日子的任何一段時間））前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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特別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。倘為本公司股份的聯名持有人，任何一名該等持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅其中一名就該等股份名列本公司股東名冊首位的上述人士方有權就該等股份投票。
- (d) 為釐定出席上述股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年八月八日至二零二五年八月十五日止（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須不遲於二零二五年八月七日下午四時正交回本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。倘於股東特別大會日期上午九時正至下午三時正期間或任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號，股東特別大會將自動推遲或延期。本公司將於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.grlifestyle.com.hk）刊發通函以知會股東重新安排大會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東根據自身情況自行決定是否出席股東特別大會。
- (e) 本通告內對時間及日期之所有提述均指香港時間及日期。

於本通告日期，本公司執行董事為魏純暹先生、魏來而先生及孫仲民先生。本公司獨立非執行董事為董煥樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。