
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註冊證券交易商、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，應立即將本通函連同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、股票經紀或其他代理商，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。



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)

持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



除非文義另有所指，否則本通函所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事局函件載於本通函第5至23頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之意見)載於本通函第24至25頁。獨立財務顧問紫荊融資有限公司函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第26至51頁。

本公司將於二零二四年二月二日(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樓召開股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第59至61頁。無論閣下能否出席大會，務請細閱該通告，並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標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不遲於二零二四年一月三十一日(星期三)下午四時正(香港時間，即大會或其續會(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，代表委任表格則視為已撤銷論。

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，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

二零二四年一月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件.....	5
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄 – 一般資料	52
股東特別大會通告	59

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：

「二零二一年新供暖服務協議」	指	澳西物業管理與北京國銳於二零二零年十一月二日訂立之有條件協議，據此，澳西物業管理向北京國銳集團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
「二零二一年新物業管理協議」	指	澳西物業管理與北京國銳於二零二零年十一月二日訂立之有條件協議，據此，澳西物業管理向北京國銳集團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
「二零二四年新供暖服務協議」	指	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集團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
「二零二四年新物業管理協議」	指	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集團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
「合計年度上限」	指	截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止各三個年度，二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下的年度上限總和

釋 義

「該公佈」	指	本公司日期為二零二三年十一月二十九日內容有關(其中包括)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議的公佈
「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，為本公司間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「北京國銳集團」	指	北京國銳及其附屬公司以及聯繫人
「北京國銳」	指	北京國銳房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司關連人士
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	國銳生活有限公司，一間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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行之交易以及其年度上限
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事局之獨立委員會，旨在就有關二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行之交易以及其年度上限向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「紫荊融資」	指	紫荊融資有限公司，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，獲本公司委任為獨立財務顧問就有關二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行之交易以及其年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除Wintime及孫先生(連同彼等各自聯繫人)外之股東，須根據上市規則就批准二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票
「獨立第三方」	指	並非本公司及其附屬公司之關連人士之人士或公司，且連同其／彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二四年一月三日，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

釋 義

「孫先生」	指	孫仲民先生，執行董事，被視為於136,752,350股股份(約佔於本通函日期已發行股份4.27%)中擁有權益，並間接擁有北京國銳約9%股權
「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(約佔於本通函日期已發行股份70.21%)中擁有權益，並間接擁有北京國銳約82%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「Wintime」	指	Wintime Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司控股股東，其股份由魏先生間接全資擁有
「%」	指	百分比



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

孫仲民先生

李兵女士

香港註冊辦事處及主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

3505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：

**持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述該公佈，內容有關(其中包括)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議。

本通函旨在向閣下提供(i)有關(其中包括)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)根據上市規則須予披露之其他資料；及(v)股東特別大會通告及隨附之代表委任表格。

重續持續關連交易

二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議已於二零二三年十二月三十一日到期。

為繼續由澳西物業管理(本公司間接全資附屬公司)向北京國銳集團提供服務，於二零二三年十一月二十九日，澳西物業管理與北京國銳訂立二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議。

(A) 二零二四年新供暖服務協議

於二零二三年十一月二十九日，澳西物業管理與北京國銳訂立二零二四年新供暖服務協議，據此，澳西物業管理已同意向北京國銳集團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換熱站及設施以及管道網絡之供暖及維修服務。

二零二四年新供暖服務協議之主要條款概述如下：

日期：二零二三年十一月二十九日

訂約方：(1) 澳西物業管理
(2) 北京國銳(為其本身及代表北京國銳集團)

年期：二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日(首尾兩日包括在內)

交易性質：澳西物業管理須向北京國銳集團之成員公司就北京國銳集團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換熱站及設施以及管道網絡之供暖及維修服務。

截至最後實際可行日期，相關物業項目包括(i)北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期、財滿街三期、易購項目及金長安大廈；(ii)北京大興區北京國銳廣場及國銳•金嶺；以及(iii)北京朝陽區高碑店北京北花園。

董事局函件

澳西物業管理之責任包括(i)監督北京國銳集團所開發之若干物業項目空置單位及北京國銳集團所佔用單位之換熱站及設施以及管道網絡的日常運作以及提供維修保養之服務；及(ii)確保供暖符合政府指引及標準等。

先決條件 : 須符合上市規則項下的規定(包括但不限於獨立股東於股東特別大會通過普通決議案，批准二零二四年新供暖服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限))，二零二四年新供暖服務協議將於二零二四年一月一日生效。

費用 : 北京國銳集團之成員公司將負責支付有關上述物業項目內已交付使用但尚未出售之空置單位或北京國銳集團所佔用單位之服務費。

就獨立第三方用家出售及佔用之該等物業單位而言，澳西物業管理將向物業單位之個別業主／租戶直接收取服務費。

截至最後實際可行日期，位於中國北京之住宅物業之標準服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣18元至人民幣30元。位於中國北京之商用物業之標準服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣18元至人民幣45元。

澳西物業管理收取之北京國銳集團所擁有空置住宅物業單位的供暖服務費為每個供暖季節每平方米人民幣18元，而就北京國銳集團所佔用商業物業單位收取的供暖服務費為每個供暖季節每平方米人民幣45元(城六區)及人民幣43元(其他區域)。澳西物業管理並無向北京國銳集團所擁有空置商業物業單位提供供暖服務。澳西物業管理參考與獨立第三方用家就每個不同物業項目訂立的一份合同，以確保向北京國銳集團收取之供暖服務費不低於向獨立第三方用家收取之市價。

就住宅及商業物業收取的每個供暖季節每平方米之供暖服務費已實現標準化。然而，在任何情況下，二零二四年新供暖服務協議項下之服務費不得低於(a)澳西物業管理向獨立第三方用家收取類似供暖服務之費用；及(b)相關法律及法規所訂定之價格(如適用)。服務費將按全年基準以現金予以支付。

歷史交易金額及年度上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國銳集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年九月三十日止九個月就澳西物業管理根據二零二一年新供暖服務協議對空置物業單位及北京國銳集團所佔用單位所提供之供暖服務向澳西物業管理支付之費用以及彼等之歷史年度上限及使用率。

	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二三年 九月三十日 止九個月 (人民幣)
實際交易金額	4,192,619	2,599,405	2,019,423
歷史年度上限	10,000,000	11,000,000	12,100,000
使用率	42%	24%	17%

董事局函件

二零二四年新供暖服務協議截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)
建議年度上限	10,000,000	11,000,000	12,100,000

建議年度上限乃由本公司經考慮以下各項後釐定：(i)上文所披露之歷史實際交易金額；(ii)於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內，有關物業項目空置單位或北京國銳集團所佔用單位之估計數目；及(iii)於有關期間內根據二零二四年新供暖服務協議所訂定每個供暖季節每平方米可收取之費用。

關於截至二零二三年十二月三十一日止年度的供暖服務費，由於北京的正式供暖季節為每年十一月至次年三月，因此，預計截至二零二三年十二月三十一日止三個月內，供暖服務的實際交易金額將進一步增加約人民幣2.0百萬元。該增加主要歸因於(i)國銳·金嶺增加約14,360平方米，導致供暖服務費增加約人民幣646,000元(即14,360平方米乘以每個供暖季節每平方米人民幣45元)；及(ii)北京北花園增加約65,600平方米，導致供暖服務費增加約人民幣1,181,000元(即65,600平方米乘以每個供暖季節每平方米人民幣18元)，自二零二三年第四季度起對該等項目提供供暖服務。相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度供暖服務的實際交易金額約人民幣2.60百萬元，截至二零二三年十二月三十一日止年度供暖服務的實際交易金額預計將有所增加，這將導致歷史年度上限的使用率超過30%。

另一方面，截至最後實際可行日期，北京國銳集團現有物業項目之一北京北花園預計將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內進一步增長約75,390平方米的空置單位。自二零二四財政年度起，供暖服務費預計每年增加約人民幣1,357,000元(即75,390平方米乘以每個供暖季節每平方米人民幣18元)。此外，於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，澳西物業管理預計將為(i)北京國銳總部；(ii)金長安大廈所佔用單位；及(iii)北京國銳廣場所佔用單位(總樓面面積約39,500平方米)提供供暖服務。自二零二四財政年度起，供暖服務費

預計每年增加約人民幣1,778,000元(即39,500平方米乘以每個供暖季節每平方米人民幣45元)。空置單位的預計增長及新供暖服務乃釐定二零二四年新供暖服務協議項下建議年度上限的主要因素。

此外，截至最後實際可行日期，位於中國北京之住宅物業的標準服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣18元至人民幣30元之間，而就商業物業收取的服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣18元至人民幣45元(城六區)及人民幣43元(其他區域)之間。於二零一九年十一月，就商業物業收取之標準服務費調整為每個供暖季節每平方米增加人民幣3元。計及截至二零二六年十二月三十一日止三個年度供暖標準服務費可能有所增加，預計將導致自二零二四財政年度起，供暖服務費每年增加約人民幣885,000元(即295,000平方米(預計將向北京國銳集團提供供暖服務的總面積)乘以每個供暖季節每平方米人民幣3元)，此乃釐定二零二四年新供暖服務協議項下建議年度上限的另一主要因素。

如上所述，(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度的年化供暖服務費預測；(ii)現有物業項目之一北京北花園的空置單位的增長；(iii)為北京國銳總部、金長安大廈及北京國銳廣場所佔用單位提供供暖服務；及(iv)標準供暖服務費可能增長乃釐定二零二四年新供暖服務協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的重要因素。因此，二零二四年新供暖服務協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(不包括根據二零二四年新供暖服務協議向獨立第三方所收取之供暖服務費)被視為屬公平合理。

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。

於二零一九年十一月七日，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有關問題的通知(京發改[2019]1545號)》，據此，北京市非居民供熱價格調整為每採暖季每建築平方米人民幣45元(城六區)及人民幣43元(其他區域)。如有關非居民物業的層高超過4米，則供熱方可依據規定的公式加收供熱價格，但該價格不得超過層高低於4米的物業規範價格的兩倍。該政府監管供熱價格自實施以來一直維持不變。

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熱價格調整為每採暖季每建築平方米人民幣30元。該政府監管供熱價格自實施以來一直維持不變。

由於中國政府現時對於空置狀態的居民及商業物業單位尚未正式執行上述法規，處於空置狀態的居民及商業物業單位因此尚不受上述法規限制。北京的供熱方一般參考由北京市城市管理委員會及北京市市場監督管理局聯合發佈的指導合同，按較上述政府規定價格低約40%的標準對空置單位收取供熱價格。

董事認為，澳西物業管理根據二零二四年新供暖服務協議收取供暖費時嚴格遵從監管當局(如適用)的政府監管供熱價格，所收取的價格以不遜於向獨立第三方用家收取的價格計算。

本公司將採取以下措施以監察二零二四年新供暖服務協議之定價及條款以及確保根據該協議所進行之交易乃按照一般商業條款訂立：

- (1) 持續監察及檢查政府監管供熱價格，以確保物業擁有人所支付之價格與政府監管價格保持一致；及
- (2) 遵從本公司有關關連交易之內部監控措施，以確保澳西物業管理收取之供熱價格及二零二四年新供暖服務協議的有關條款符合政府監管價格或不低於向獨立第三方用家收取的市價(如適用)。澳西物業管理將會嚴格根據政府監管價格實施最新供熱價格。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問之建議後提出)認為二零二四年新供暖服務協議之條款(包括該協議項下之年度上限)乃屬公平合理，二零二四年新供暖服務協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，及二零二四年新供暖服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並且符合本公司及股東之整體利益。

(B) 二零二四年新物業管理協議

於二零二三年十一月二十九日，澳西物業管理與北京國銳訂立二零二四年新物業管理協議，據此，澳西物業管理已同意向北京國銳集團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。

二零二四年新物業管理協議之主要條款概述如下：

- 日期：二零二三年十一月二十九日
- 訂約方：(1) 澳西物業管理
(2) 北京國銳(為其本身及代表北京國銳集團)
- 年期：二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日(首尾兩日包括在內)
- 物業：北京國銳根據其物業項目指定之物業單位，包括(i)已交付使用但尚未出售之空置單位；及(ii)北京國銳集團所佔用之單位。

截至最後實際可行日期，相關物業項目包括(i)北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期、財滿街三期、易購項目、金長安大廈及國銳商務中心；(ii)北京大興區北京國銳廣場及國銳•金嶺；(iii)北京朝陽區高碑店北京北花園；(iv)北京通州區馬駒橋項目；以及(v)三亞項目、宜興項目、成都項目及常州項目。

董事局函件

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；(iv)於惡劣天氣狀況下視察空置單位；(v)提供保安服務；及(vi)維護和管理公共設施及資產等。

此外，就特定物業單位而言，澳西物業管理亦將於建築完工後提供初始清潔服務(「**初始清潔服務**」)。

先決條件 : 須符合上市規則項下的規定(包括但不限於獨立股東於股東特別大會通過普通決議案，批准二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限))，二零二四年新物業管理協議將於二零二四年一月一日生效。

費用 : 視乎不同種類之物業單位，管理費介乎每月每平方米人民幣0.80元至人民幣33.60元之間，其須按全年基準以現金支付。

就獨立第三方用家所擁有住宅物業單位收取之管理費介乎人民幣0.80元至人民幣6.52元之間。就獨立第三方用家所佔用商業物業單位收取之管理費介乎人民幣0.98元至人民幣33.60元之間。

就北京國銳集團所擁有空置住宅物業單位收取之管理費介乎人民幣1.25元至人民幣6.52元之間。就北京國銳集團所佔用商業物業單位收取之管理費介乎人民幣2.22元至人民幣33.60元之間。

澳西物業管理參考與獨立第三方用家就每個不同物業項目(即住宅物業項目及商業物業項目)訂立的一份合同，以確保向北京國銳集團收取之物業管理費不低於向獨立第三方用家收取之市價。

各物業項目之管理費將根據各物業項目之具體情況，包括相關物業之地點、規模、性質(即商用或住宅)及其他建造規格，以及澳西物業管理之資源要求而釐定。例如，澳西物業管理須就商業物業項目提供額外的維修及保養服務以維持良好的樓宇外觀，吸引潛在租戶。住宅物業項目之管理費將視公用面積而定，按不同標準收費，以就不同環境目的對其進行保護。

在任何情況下，二零二四年新物業管理協議項下之管理費不得低於(a)澳西物業管理向獨立第三方用家收取類似物業管理服務之費用；及(b)相關法律及法規所訂定之價格(如適用)。

就初始清潔服務而言，澳西物業管理將收取費用，乃根據其實際產生的支出加利潤率10%計算。

歷史交易金額及年度上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國銳集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年九月三十日止九個月就澳西物業管理根據二零二一年新物業管理協議對空置物業單位及北京國銳集團所佔用之單位提供之物業管理服務向澳西物業管理支付之費用以及彼等之歷史年度上限及使用率。

董事局函件

	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二三年 九月三十日 止九個月 (人民幣)
實際交易金額	25,786,198	19,434,303	19,635,532
歷史年度上限	47,500,000	52,250,000	57,475,000
使用率	54%	37%	34%

澳西物業管理根據二零二四年新物業管理協議截至二零二六年十二月三十一日止三個年度應收金額的建議年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣)
建議年度上限	47,500,000	52,250,000	57,475,000

建議年度上限乃由本公司經考慮以下各項後釐定：(i)上文所披露之歷史實際交易金額；(ii)於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內，有關物業項目空置單位或北京國銳集團所佔用單位之估計數目；及(iii)於有關期間內根據二零二四年新物業管理協議所訂定每月每平方米可收取之費用。

關於截至二零二三年十二月三十一日止年度的物業管理費，預計截至二零二三年十二月三十一日止三個月內，物業管理的實際交易金額將進一步增加約人民幣6.5百萬元，乃主要由於新物業項目(三亞項目、宜興項目、成都項目及常州項目，以及國銳商務中心)總計增加約14,490平方米，自二零二三年起對該等項目提供物業管理服務，預計將導致二零二三年第四季度約人民幣1,461,000元(即14,490平方米乘以每月每平方米物業管理費人民幣33.60元)。相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度物業管理費的實際交易金額約人民幣19.40百萬元，截至二零二三年十二月三十一日止年度物業管理費的實際交易金額預計將有所增加，這將導致歷史年度上限的使用率超過40%。

另一方面，如上文「(A)二零二四年新供暖服務協議—歷史交易金額及年度上限」一段所披露，北京國銳集團現有物業項目之一北京北花園預計將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內進一步增長約75,390平方米的空置單

位。於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，物業管理費預計每年增加約人民幣1,131,000元(即75,390平方米乘以每年每平方米物業管理費人民幣15元(即每月每平方米人民幣1.25元，乃經參考就北京北花園空置單位所收取之歷史物業管理費))。此外，澳西物業管理於二零二三年十月於廣州成立分公司，為北京國銳集團分別於黃浦區及花都區開發的兩個新物業項目提供物業管理服務，導致於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度增長約112,420平方米的空置單位。於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，物業管理費預計每年增加約人民幣13,490,000元(即112,420平方米乘以物業管理費每年每平方米人民幣120元(即每月每平方米人民幣10元，乃經參考澳西物業管理對該等物業項目的預測))。空置單位的預計增長及位於廣州的兩個新物業項目乃釐定二零二四年新物業管理協議項下建議年度上限的主要因素。

此外，截至最後實際可行日期，視乎不同種類之物業單位，管理費介乎每月每平方米人民幣0.80元至人民幣33.60元之間。相較於二零二一年新物業管理協議，最低管理費增幅介乎每月每平方米人民幣0.49元至人民幣0.80元之間。因此，此乃釐定二零二四年新物業管理協議項下建議年度上限的另一主要因素。

如上所述，(i)現有物業項目之一北京北花園的空置單位的增長；(ii)為北京國銳集團於廣州開發的兩個新物業項目提供物業管理服務；及(iii)每月每平方米最低管理費的增長乃釐定二零二四年新物業管理協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的重要因素。因此，二零二四年新物業管理協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(不包括根據二零二四年新物業管理協議向獨立第三方所收取之物業管理費)被視為屬公平合理。

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根據京發改[2005]2662號發出之《北京市物業服務收費管理辦法(試行)》(「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則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類別，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，以及考慮相關物業的性質、品質及地點等。

根據辦法，澳西物業管理將根據二零二四年新物業管理協議按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於上述協議中具體訂定。基於上文所述，董事認為，就二零二四年新物業管理協議之收費及費用而言，澳西物業管理嚴格遵守辦法。

本公司將採取以下措施以監察二零二四年新物業管理協議之定價及條款以及確保根據有關協議所進行之交易乃按照一般商業條款訂立：

- (1) 持續監察及檢查有關物業管理價格之法律及法規，以確保物業擁有人根據二零二四年新物業管理協議所支付之價格與有關法律及法規之規定保持一致；及
- (2) 遵從本公司有關關連交易之有關內部監控措施，以確保對本公司而言，澳西物業管理收取之物業管理價格不低於向獨立第三方收取的價格，且二零二四年新物業管理協議之有關條款不遜於獨立第三方可取得或提供的條款。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問之建議後提出)認為二零二四年新物業管理協議之條款(包括該協議項下之年度上限)乃屬公平合理，二零二四年新物業管理協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，及二零二四年新物業管理協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並且符合本公司及股東之整體利益。

訂立二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之理由

本公司之間接全資附屬公司澳西物業管理為辦公大樓、住宅物業及停車場提供物業管理服務。

澳西物業管理自二零零四年起，擁有向由北京國銳集團開發的若干商住物業項目提供物業管理服務的往績記錄。在這些年來，澳西物業管理透過投標程序獲北京國銳集團選中負責管理由北京國銳集團開發的若干物業項目，雙方因而建立鞏固而穩定的業務關係。此外，自二零零五年起，澳西物業管理開始為北京國銳集團開發的物業項目提供換熱站及設施以及管道網絡之供暖及維修服務。

於最後實際可行日期，澳西物業管理向北京國銳集團的15個及8個物業項目分別地提供物業管理服務及供暖及維修服務。

訂立二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議使本集團能夠持續分別向由北京國銳集團開發的現時及未來的物業項目提供供暖及維修服務以及物業管理服務。

由於北京國銳由魏先生、孫先生及一名獨立第三方Hazel Wong女士分別間接擁有82%、9%及9%，魏先生及孫先生被視為於二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議以及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，彼等已就批准(其中包括)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議的董事局決議案放棄投票。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問之建議後提出)認為，有鑒於其配合本集團維持及推動中國物業管理業務之策略，並可繼續為本集團產生穩定收益及收入，繼續進行二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行之持續關連交易對本集團有利。

內部監控

本集團已就本公司之持續關連交易(包括二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行之交易)採納下列內部監控程序：

- 於本公司各項持續關連交易的整個期間，本集團相關成員公司的營運部門將審閱及核對定價是否公平合理並遵守定價條款。除在訂立持續關連交易(有關協議項下之定價條款乃首次應用或定價條款與先前所用者不同)前審閱定價外，本集團相關成員公司之會計部門將按季度審閱營運部門所進行之上述工作。關於二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議，(i)澳西物業管理營運部門將審閱及核對定價條款，尤其是將收取的費用不低於本集團向獨立第三方收取的費用；及(ii)於訂立各項交易前，澳西物業管理會計部門將審閱定價條款，並定期審閱營運部門所開展的工作；
- 本公司會計部門主要負責審閱及監察本集團持續關連交易，以確保不超出有關交易之年度上限及交易均按該等持續關連交易相關之框架協議項下之定價政策或機制進行。本公司會計部門將向本集團獨立專業內部監控顧問諮詢有關持續關連交易之合規事宜，並向本公司財務總監作年度匯報，財務總監(以個人名義及代表本集團管理層(受委進行本集團企業風險管理及內部監控))將向本公司審核委員會匯報，並向審核委員會提供確認書，確認本公司之持續關連交易遵守上市規則項下之年度審閱及披露規定均(a)在本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般或更佳商業條款訂立；及(c)根據規範該等交易之相關協議按公平合理且符合股東整體利益之條款訂立；且適用於持續關連交易之本集團內部監控程序充分及有效地確保該等交易按上述方式進行。本公司審核委員會將據此考慮；
- 本公司之外聘核數師將每年審閱持續關連交易(須遵守上市規則項下之年度審閱及披露規定)，以核對及確認(其中包括)定價條款是否已遵守及超出有關上限；及

- 獨立非執行董事將每年審閱本公司之持續關連交易(須遵守上市規則項下之年度審閱及披露規定)，以核對及確認該等持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中、按照一般或更佳商業條款及根據規範該等交易之相關協議按公平合理且符合股東整體利益之條款進行，以及本公司實施之內部監控程序就確保該等持續關連交易乃根據有關協議所載定價政策進行而言是否充足有效。

有關北京國銳之資料

北京國銳為一間根據中國法律成立之有限公司，主要從事物業發展及投資業務。

於最後實際可行日期，北京國銳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、孫先生及一名獨立第三方Hazel Wong女士分別間接擁有82%、9%及9%。

於最後實際可行日期，林厚亮先生為北京國銳的唯一董事。

有關本集團及澳西物業管理的資料

本集團主要於中國、美國及英國從事物業發展及投資，以及在中國提供物業管理服務。

澳西物業管理為一間根據中國法律成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事為辦公大樓、住宅物業及停車場提供物業管理服務。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，北京國銳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、孫先生及一名獨立第三方Hazel Wong女士分別間接擁有82%、9%及9%，因此，根據上市規則，為魏先生之聯繫人。本公司執行董事兼主要股東魏先生為本公司關連人士，故而根據上市規則，北京國銳(魏先生之聯繫人)被視為本公司關連人士。

因此，根據上市規則第十四A章，二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議各自項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議均與本集團向北京國銳集團提供的物業項目服務有關，根據上市規則第14A.81條至第14A.83條，該等協議項下擬進行的交易須合併計算。

由於有關最高合計年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，且合計年度上限超過10,000,000港元，故二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議以及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審核、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以就二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之條款是否屬公平合理、其項下擬進行之交易是否按一般商業條款或更佳條款訂立、二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議是否於本集團的日常及一般業務過程中訂立並符合本公司及股東之整體利益以及於股東特別大會如何投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問亦已獲委任，以就上述相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

謹訂於二零二四年二月二日(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，召開大會之通告載於本通函第59至61頁。本公司將召開舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議以及其項下擬進行之交易。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以供獨立股東考慮並酌情批准二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議。

於股東特別大會上提呈之普通決議案將由獨立股東以投票方式表決。

北京國銳由魏先生、孫先生及一名獨立第三方Hazel Wong女士分別間接擁有82%、9%及9%，故魏先生及孫先生被視為於二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。Wintime為一間由魏先生間接全資擁有之公司，彼持有1,434,421,537股股份(約佔於最後實際可行日期全部已發行股份44.83%)，故Wintime亦被視為於二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。

董事局函件

因此，根據上市規則第14A.36條，Wintime及孫先生以及彼等各自聯繫人均將於股東特別大會上就批准(其中包括)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議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。

委任代表安排

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下儘快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不遲於二零二四年一月三十一日(星期三)下午四時正(香港時間，即股東特別大會或其任何續會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))前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，在該情況下，代表委任表格則視為已撤銷論。

暫停辦理股份過戶登記手續

於二零二四年二月二日(星期五)營業時間結束時名列本公司股份過戶登記名冊的股東，將合資格出席股東特別大會並於會上投票。自二零二四年一月二十六日(星期五)至二零二四年二月二日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理過戶登記冊及股份過戶登記手續，此期間概不辦理任何股份過戶登記。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年一月二十五日(星期四)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事局推薦建議

董事(包括獨立董事委員會，在考慮紫荊融資之意見後，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為(i)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之條款，且連同建議年度上限之釐定基準誠屬公平合理；(ii)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行；及(iii)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議在本集團日常及一般業務過程中訂立，且均符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立董事委員會)建議獨立股東於股東特別大會上，投票贊成普通決議案以批准二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議。

董事局函件

一般事項

務請閣下垂注獨立董事委員會函件、紫荊融資函件、本通函附錄所載其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

代表董事局
國銳生活有限公司
主席
魏純暹
謹啟

二零二四年一月九日



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)

敬啟者：

持續關連交易

吾等提述本公司日期為二零二四年一月九日之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，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，以就二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行之交易連同建議年度上限是否屬公平合理向閣下提供意見。紫荊融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之條款以及建議年度上限，並經計及紫荊融資日期為二零二四年一月九日之函件所載其考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為(i)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之條款連同建議年度上限之釐定基準屬公平合理；(ii)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立；及(iii)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之有關普通決議案。

獨立董事委員會函件

吾等務請獨立股東垂注(i)董事局函件；(ii)紫荊融資函件；及(iii)通函之附錄。

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
董煥樟先生

獨立非執行董事
杜紫雲女士
謹啟

獨立非執行董事
梁浩鳴先生

二零二四年一月九日

以下為紫荊融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
夏慤道18號
海富中心
第二座五樓
502A-503A室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等就二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行的交易以及二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議分別於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限(統稱「**建議年度上限**」)獲聘請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 貴公司於日期為二零二四年一月九日致股東的通函(「**通函**」)(本函件構成其中一部份)中董事局函件(「**董事局函件**」)內。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二零年十一月二日之公佈及日期為二零二零年十二月四日之通函，內容有關(其中包括)二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議。二零二一年新供暖服務協議及二零二一年新物業管理協議已於二零二三年十二月三十一日到期。

為繼續由澳西物業管理(貴公司之間接全資附屬公司)向北京國銳集團提供服務，於二零二三年十一月二十九日，澳西物業管理與北京國銳訂立二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議。

於最後實際可行日期，北京國銳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、孫先生及Hazel Wong女士(為一名獨立第三方)分別間接擁有約82%、9%及9%，因此，根據上市規則，為魏先生之聯繫人。 貴公司執行董

事兼主要股東魏先生為 貴公司關連人士，故而根據上市規則，北京國銳(魏先生之聯繫人)被視為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議各自項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。鑒於二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議均與 貴集團向北京國銳集團提供的物業項目服務有關，根據上市規則第14A.81至14A.83條，該等協議項下擬進行的交易須合併計算。

由於有關最高合計年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，且合計年度上限超過10,000,000港元，故二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議以及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審核、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括董煥樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生(均為獨立非執行董事))已告成立，以就二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之條款及其項下擬進行之交易，以及建議年度上限是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何投票向獨立股東提供意見。吾等(紫荊融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等並無與 貴公司或合理被視為與吾等的獨立性相關的任何其他方建立任何關係或於其中持有權益。除與獲委任為獨立財務顧問有關的常規專業費外，概無吾等已從或將從 貴公司或合理被視為與吾等的獨立性相關的任何其他方收取任何費用或利益的其他安排。吾等於過去兩年內並無擔任 貴公司其他交易的獨立財務顧問，因此，吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司。

意見的基礎

於達致吾等的推薦建議時，吾等已依賴 貴公司所提供的資料及事實，並已假設向吾等作出的任何陳述均為真實、準確及完整。吾等亦依賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通

函所載或所述的所有資料、聲明及意見以及董事及 貴公司管理層所提供的所有資料、聲明及意見(彼等對其全權負責)於其作出日期屬真實準確並將於通函寄發日期繼續保持準確。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函中所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函中並無遺漏任何其他事實，致使通函所載的任何該等陳述產生誤導。

在制定吾等的意見時，吾等認為，吾等已獲提供充足資料，為吾等的意見構成合理基礎，且吾等已與 貴公司管理層進行討論，以評估二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之條款以及各自建議年度上限的公平性及合理性。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況將導致所獲提供的資料及向吾等作出的聲明及意見屬失實、不準確或具有誤導性。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，致使通函(包括本函件)內任何聲明有所誤導。然而，吾等並無就董事及 貴公司管理層所提供資料進行任何獨立核實，亦無獨立調查 貴公司、北京國銳或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務。吾等概不作出任何承諾或承擔任何責任，就最後實際可行日期後吾等可能得知或知悉會影響本函件所表達意見的事實或事項的任何變動向任何人士提供意見。除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意的情況下，本函件的全部或部份不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團、澳西物業管理及北京國銳的背景

1.1 貴集團及澳西物業管理的背景資料

貴集團主要於中國、美國及英國從事物業發展及投資，以及在中國提供物業管理服務。

澳西物業管理為一間根據中國法律成立之有限公司，且為 貴公司之間接全資附屬公司。其主要從事為辦公大樓、住宅物業及停車場提供物業管理服務。

1.2 貴集團的財務表現

以下載列 貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的綜合損益表概要，其乃分別摘錄自 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二二年度報告」)及 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三中期報告」)。

綜合損益表

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零二一年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收益	331,335	352,276	180,061	169,507
貴公司股東應佔 年/期內溢利 (虧損)	207,625	(320,126)	22,179	39,275

如二零二二年度報告所述，貴集團的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約331.3百萬港元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約352.3百萬港元，乃主要歸因於其持續經營業務產生的收益增加，包括(i)物業管理板塊產生的收益增加，該板塊呈報截至二零二二年十二月三十一日止年度的板塊收益約為218.6百萬港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為205.2百萬港元。具體而言，物業管理板塊提供物業管理服務及其他服務產生的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的195.4百萬港元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的211.7百萬港元，增幅約為8.3%；及(ii)物業發展及投資板塊的增長，該板塊呈報截至二零二二年十二月三十一日止年度的板塊收益約133.7百萬港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為126.2百萬港元。貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損約320.1百萬港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度的 貴公司股東應佔溢利約為207.6百萬港元。溢利減少乃主要歸因於以下非現金項目，(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度出售停止經營業務產生一次性收益約143.0百萬港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度並無該類收益；(ii)與二零

二一年相比，若干持作出售物業轉為投資物業後之重新計量收益減少，原因為二零二二年出租位於中國的物業(原持作出售)減少；及(iii)投資物業的公平值虧損增加。

如二零二三中期報告所述，貴集團的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約180.1百萬港元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約169.5百萬港元，乃主要歸因於(i)物業管理板塊的減少，該板塊呈報截至二零二三年六月三十日止六個月的板塊收益約為103.8百萬港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月約為108.2百萬港元；及(ii)物業發展及投資板塊的減少，該板塊呈報截至二零二三年六月三十日止六個月的板塊收益約為65.7百萬港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月約為71.9百萬港元。貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得溢利約39.3百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的溢利約22.2百萬港元增加溢利約17.1百萬港元，增幅約77.0%。溢利增加乃主要歸因於截至二零二三年六月三十日止六個月期間(i)若干持作出售物業轉為投資物業後之重新計量收益增加約48.6百萬港元；及(ii)投資物業公平值虧損約28.4百萬港元的綜合影響。

1.3 有關北京國銳之背景資料

北京國銳為一間根據中國法律成立之有限公司，主要從事物業發展及投資業務。

截至最後實際可行日期，北京國銳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、孫先生及一名獨立第三方Hazel Wong女士分別間接擁有82%、9%及9%。

截至最後實際可行日期，林厚亮先生為北京國銳的唯一董事。

1.4 訂立二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之理由及裨益

如董事局函件中所述，澳西物業管理自二零零四年起，擁有向由北京國銳集團開發的若干商住物業項目提供物業管理服務的往績記錄。在這些年來，澳西物業管理透過投標程序獲北京國銳集團選中負責管理由北京國

銳集團開發的若干物業項目，雙方因而建立鞏固而穩定的業務關係。此外，自二零零五年起，澳西物業管理開始為北京國銳集團開發的物業項目提供換熱站及設施以及管道網絡之供暖及維修服務。

截至最後實際可行日期，澳西物業管理向北京國銳集團的15個及8個物業項目分別地提供物業管理服務及供暖及維修服務。

訂立二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議使貴集團能夠持續分別向由北京國銳集團開發的現時及未來的物業項目提供供暖及維修服務以及物業管理服務。

基於上文所述，尤其是(i) 貴集團之主要業務為在其物業管理板塊提供物業管理服務及供暖及維修服務；(ii) 澳西物業管理與北京國銳集團之間良好的業務關係；及(iii) 二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議使貴集團能夠持續分別向由北京國銳集團開發的現時及未來的物業項目提供供暖及維修服務以及物業管理服務，吾等與董事一致認為，二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行之交易乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立，且訂立二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議符合貴公司及股東之整體利益。

2. 二零二四年新供暖服務協議之主要條款及相應的建議年度上限

於二零二三年十一月二十九日，澳西物業管理與北京國銳訂立二零二四年新供暖服務協議，據此，澳西物業管理已同意向北京國銳集團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換熱站及設施以及管道網絡之供暖及維修服務。

二零二四年新供暖服務協議之主要條款概述如下：

日期： 二零二三年十一月二十九日

訂約方： (1) 澳西物業管理
(2) 北京國銳(為其本身及代表北京國銳集團)

獨立財務顧問函件

- 年期： 二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日(首尾兩日包括在內)
- 交易性質： 澳西物業管理須向北京國銳集團之成員公司就北京國銳集團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換熱站及設施以及管道網絡之供暖及維修服務。
- 截至最後實際可行日期，相關物業項目包括(i)北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期、財滿街三期、易購項目及金長安大廈；(ii)北京大興區北京國銳廣場及國銳·金嶺；以及(iii)北京朝陽區高碑店北京北花園。
- 澳西物業管理之責任包括(i)監督北京國銳集團所開發之若干物業項目空置單位及北京國銳集團所佔用單位之換熱站及設施以及管道網絡的日常運作以及提供維修保養之服務；及(ii)確保供暖符合政府指引及標準等。
- 先決條件： 須符合上市規則項下的規定(包括但不限於獨立股東於股東特別大會通過普通決議案，批准二零二四年新供暖服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限))，二零二四年新供暖服務協議將於二零二四年一月一日生效。
- 費用： 北京國銳集團之成員公司將負責支付有關上述物業項目內已交付使用但尚未出售之空置單位或北京國銳集團所佔用單位之服務費。

就獨立第三方用家出售及佔用之該等物業單位而言，澳西物業管理將向物業單位之個別業主／租戶直接收取服務費。

截至最後實際可行日期，位於中國北京之住宅物業之標準服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣18元至人民幣30元。位於中國北京之商用物業之標準服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣18元至人民幣45元。

澳西物業管理收取之北京國銳集團所佔用空置住宅物業單位的供暖服務費為每個供暖季節每平方米人民幣18元，而就北京國銳集團所佔用商業物業單位收取的供暖服務費為每個供暖季節每平方米人民幣45元(城六區)及人民幣43元(其他區域)。澳西物業管理並無向北京國銳集團所擁有空置商業物業單位提供供暖服務。澳西物業管理參考與獨立第三方用家就每個不同物業項目訂立的一份合同，以確保向北京國銳集團收取之供暖服務費不低於向獨立第三方用家收取之市價。

就住宅及商業物業收取的每個供暖季節每平方米之供暖服務費已實現標準化。然而，在任何情況下，二零二四年新供暖服務協議項下之服務費不得低於(a)澳西物業管理向獨立第三方用家收取類似供暖服務之費用；及(b)相關法律及法規所訂定之價格(如適用)。服務費將按全年基準以現金予以支付。

2.1 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。

於二零一九年十一月七日，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有關問題的通知(京發改[2019]1545號)》，據此，北京市非居民供熱價格調整為每採暖季每建築平方米人民幣45元(城六區)及人民幣43元(其他區域)。如有關非居民物業的層高超過4米，則供熱方可依據規定的公式加收供熱價格，但該價格不得超過層高低於4米的物業規範價格的兩倍。該政府監管供熱價格自實施以來一直維持不變。

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熱價格調整為每採暖季每建築平方米人民幣30元。該政府監管供熱價格自實施以來一直維持不變。

由於中國政府現時對於空置狀態的居民及商業物業單位尚未正式執行上述法規，處於空置狀態的居民及商業物業單位因此尚不受上述法規限制。北京的供熱方一般參考由北京市城市管理委員會及北京市市場監督管理局聯合發佈的指導合同，按較上述政府規定價格低約40%的標準對空置單位收取供熱價格。

董事認為，澳西物業管理根據二零二四年新供暖服務協議收取供暖費時嚴格遵從監管當局(如適用)的政府監管供熱價格，所收取的價格以不遜於向獨立第三方用家收取的價格計算。

於評估二零二四年新供暖服務協議條款時，吾等已(i)審閱《關於調整本市非居民供熱價格有關問題的通知(京發改[2019]1545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)》(統

稱為「該等通知」)，以及北京市城市管理委員會與北京市市場監督管理局聯合發佈之北京市居民供熱採暖合同(「該合同」)，吾等注意到二零二四年新供暖服務協議項下的供暖費在該等通知所載非居民及民用監管價格範圍內，且就空置物業單位收取的供暖費乃經參考該合同而釐定，屬合理；(ii)以隨機抽樣的方式取得並審閱澳西物業管理與北京國銳根據二零二四年新供暖服務協議所訂立之兩份供暖服務合同(一份針對住宅物業單位，一份針對商業物業單位)及澳西物業管理與獨立第三方就相同物業項目於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年九月三十日止九個月期間(「審閱期間」)訂立之兩份供暖服務合同(一份針對住宅物業單位，一份針對與上述商業物業相同的商業物業單位)(總共四份供暖服務合同)(「選定樣本」)，並得悉，根據吾等審閱的所有供暖服務合同，對北京國銳集團及獨立第三方收取的供暖費乃根據該等通知內規定之政府監管供熱價格予以收取。此外，吾等已與 貴公司管理層討論並注意到，澳西物業管理與北京國銳或獨立第三方於審閱期間訂立之全部供暖服務合同均受該等通知監管。此外，吾等亦獲 貴公司管理層告知，與北京國銳訂立的合同僅與空置住宅物業單位及所佔用商業物業單位有關，而與獨立第三方訂立的合同僅與所佔用住宅物業單位及所佔用商業物業單位有關，且並無向北京國銳集團所擁有的空置商業物業單位提供任何供暖服務。誠如 貴公司管理層告知， 貴公司與北京國銳分別就每個物業項目的全部空置住宅物業單位及所佔用商業物業僅訂立一份合同，因此於審閱期間與北京國銳共計訂立八份合同，而於審閱期間， 貴公司與獨立第三方就每個個別業主／租戶所佔用住宅物業單位共計訂立12,156份合同。儘管與獨立第三方就所佔用住宅物業單位及所佔用商業物業單位訂立了大量合同，鑒於(a)與北京國銳或獨立第三方於審閱期間訂立之全部供暖服務合同均受該等通知監管；(b)就住宅及商業物業收取的每個供暖季節每平方米之供暖服務費已實現標準化；(c)並無與獨立第三方就住宅物業或商業物業的空置物業單位訂立合同，且並無就空置商業物業單位提供供暖服務；及(d)選定樣本涵蓋北京國銳的空置住宅物業單位、獨立第三方所佔用住宅物業

單位以及北京國銳及獨立第三方所佔用商業物業單位，吾等認為取得選定樣本屬充足、公平且具代表性；及(iii)取得並審閱二零二一年新供暖服務協議，吾等注意到二零二四年新供暖服務協議之主要條款與二零二一年新供暖服務協議之主要條款大致相同。

基於上文所述，吾等與董事一致認為，二零二四年新供暖服務協議項下之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

2.2 歷史交易金額及相應的建議年度上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國銳集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年九月三十日止九個月就澳西物業管理根據二零二一年新供暖服務協議對空置物業單位及北京國銳集團所佔用單位所提供之供暖服務向澳西物業管理支付之費用及彼等之歷史年度上限以及使用率。

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二三年 九月三十日 止九個月 (人民幣)
實際交易金額	4,192,619	2,599,405	2,019,423
歷史年度上限	10,000,000	11,000,000	12,100,000
使用率	42%	24%	17%

二零二四年新供暖服務協議截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
建議年度上限	10,000,000	11,000,000	12,100,000

二零二四年新供暖服務協議的建議年度上限乃由 貴公司經考慮以下各項後釐定：(i)上文所披露之歷史實際交易金額；(ii)於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內，有關物業項目空置單位或北京國銳集團所佔用單位之估計數目；及(iii)於有關期間內根據二零二四年新供暖服務協議所訂定每個供暖季節每平方米可收取之費用。

如董事局函件所述，關於截至二零二三年十二月三十一日止年度的供暖服務費，由於北京的正式供暖季節為每年十一月至次年三月，因此，預計截至二零二三年十二月三十一日止三個月內，供暖服務的實際交易金額將進一步增加約人民幣2.0百萬元。該增加主要歸因於(i)國銳·金嶺增加約14,360平方米，導致供暖服務費增加約人民幣646,000元(即14,360平方米乘以每個供暖季節每平方米人民幣45元)；及(ii)北京北花園增加約65,600平方米，導致供暖服務費增加約人民幣1,181,000元(即65,600平方米乘以每個供暖季節每平方米人民幣18元)，自二零二三年第四季度起對該等項目提供供暖服務。相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度供暖服務的實際交易金額約人民幣2.60百萬元，截至二零二三年十二月三十一日止年度供暖服務的實際交易金額預計將有所增加，這將導致二零二三年歷史年度上限的使用率超過30%。

另一方面，截至最後實際可行日期，北京國銳集團現有物業項目之一北京北花園預計將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內增長約75,390平方米的空置單位。自二零二四財政年度起，供暖服務費預計每年增加約人民幣1,357,000元(即75,390平方米乘以每個供暖季節每平方米人民幣18元)。此外，於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，澳西物業管理預計為(i)北京國銳總部；(ii)金長安大廈所佔用單位；及(iii)北京國銳廣場所佔用單位(總樓面面積約39,500平方米)提供供暖服務。自二零二四財政年度起，供暖服務費預計每年增加約人民幣1,778,000元(即39,500平方米乘以每個供暖季節每平方米人民幣45元)。須提供新供暖服務的空置單位的預計增長乃釐定二零二四年新供暖服務協議項下建議年度上限的主要因素。

此外，截至最後實際可行日期，位於中國北京之住宅物業的標準服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣18元至人民幣30元之間，而就商業物業收取的服務費介乎每個供暖季節每平方米人民幣18元至人民幣45元(城六區)及人民幣43元(其他區域)。於二零一九年十一月，就商業物業收取之標準服務費調整為每個供暖季節每平方米增加人民幣3元。計及截至二零二六年十二月三十一日止三個年度供暖標準服務費可能有所增加，預計將導致自二零二四財政年度起，供暖服務費每年增加約人民幣885,000元(即295,000平方米(預計將向北京國銳集團提供供暖服務的總面積)乘以每個供暖季節每平方米人民幣3元)，此乃釐定二零二四年新供暖服務協議項下建議年度上限的另一主要因素。

如上所述，(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度的年化供暖服務費預測；(ii)現有物業項目之一北京北花園的空置單位的增長；(iii)為北京國銳總部、金長安大廈及北京國銳廣場所佔用單位提供供暖服務；及(iv)標準供暖服務費可能增長乃釐定二零二四年新供暖服務協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的重要因素。因此，二零二四年新供暖服務協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(不包括根據二零二四年新供暖服務協議向獨立第三方所收取之供暖服務費)被視為屬公平合理。

於評估二零二四年新供暖服務協議的建議年度上限的公平性及合理性時，吾等已取得並審閱 貴公司提供的達致澳西物業管理可收取之估計費用的計算方式(即按期內維持空置的估計面積(平方米)及北京國銳集團估計佔用的面積乘以二零二四年新供暖服務協議所訂定每平方米可收取之費用計算)。

審閱二零二四年新供暖服務協議的年度上限的計算時，吾等注意到(i) 貴公司通過對截至二零二三年十二月三十一日止年度的供暖服務費預測進行年化計算，已計及物業項目截至最後實際可行日期餘下空置單位及北京國銳集團所佔用單位的估計面積(平方米)，以及一個現有物業項目即北京北花園於截至二零二四年十二月三十一日止年度擴建後的估計面積(平方米)合計增長約75,390平方米的空置單位，貢獻約人民幣1,357,000元，以及預計於二零二四年開始為(i)北京國銳總部；(ii)金長安大廈所佔用單位；及(iii)北京國銳廣場所佔用單位(總樓面面積約39,500平方米)提供供暖服務的新物業項目。誠如 貴公司管理層告知，北京北花園的擴建預計於二零二四年完成，連同為北京國銳總部、金長安大廈所佔用單位及北京國銳廣場所佔用單位提供供暖服務並合計貢獻約人民幣1,778,000元的新物業項目，乃釐定二零二四年新供暖服務協議項下建議年度上限的主要因素；(ii)相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度供暖服務的實際交易金額約人民幣2.60百萬元，截至二零二三年十二月三十一日止年度供暖服務的年化交易金額增長超過50%，使得截至二零二三年十二月三十一日止年度使用率超過30%。誠如 貴公司管理層告知，北京的正式供暖季為每年

十一月至次年三月，因此預計截至二零二三年十二月三十一日止三個月內，供暖服務的實際交易金額將進一步增加約人民幣2.0百萬元，乃主要歸因於(i)國銳·金嶺增加約14,360平方米；及(ii)北京北花園增加約28,500平方米，自二零二三年第四季度起對該等項目提供供暖服務。因此，吾等認為截至二零二三年十二月三十一日止三個月供暖服務交易金額的預期增長乃經合理釐定；及(iii)計算根據二零二四年新供暖服務協議所訂定可收取之費用時已計及截至二零二六年十二月三十一日止三個年度標準供暖服務費可能每個供暖季節每平方米增加人民幣3元。根據上文「2.1定價及付款條款」一節所述通知，吾等注意到於二零一九年十一月，就商業物業收取之監管供暖服務費調整為每個供暖季節每平方米增加人民幣3元。因此，吾等認為就釐定二零二四年新供暖服務協議項下建議年度上限，於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度監管供暖費可能增長的假設乃屬合理。

此外，吾等亦從計算中注意到，截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度各年的應付供暖服務費預期將增加10%。誠如 貴公司管理層告知，該等增加乃基於 貴集團與物業管理板塊有關的業務的過往增長。吾等從 貴集團於二零二二年度報告呈列的截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的財務表現中注意到，物業管理板塊產生的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約205.2百萬港元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約218.6百萬港元。尤其是，物業管理板塊提供物業管理服務及其他服務產生的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的195.4百萬港元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的211.7百萬港元，增加了約8.3%，與截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度的二零二四年新供暖服務協議項下的建議年度上限的漸增一致。

經考慮(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度物業項目的年化供暖服務費預測將持續至截至二零二四年十二月三十一日止年度需提供的供暖服務；(ii)於截至二零二四年十二月三十一日止年度，北京北花園的擴建以及為北京國銳總部、金長安大廈所佔用單位及北京國銳廣場所佔用單位提供供暖服務的新物業項目；(iii)相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度供暖服務的實際交易金額，截至二零二三年十二月三十一日止年度的年化交易金額增長超過50%；(iv)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的標準供暖服務費可能每個供暖季節每平方米增加人民幣3元屬合理；及(v)截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止各個年度應付供暖

服務費的預期增長10%與 貴集團物業管理板塊業務的歷史增長一致，吾等與董事一致認為， 貴集團於達致二零二四年新供暖服務協議的建議年度上限所採納之基準及假設乃經合理釐定，且吾等認為二零二四年新供暖服務協議的建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

3. 二零二四年新物業管理協議之主要條款及相應的建議年度上限

於二零二三年十一月二十九日，澳西物業管理與北京國銳訂立二零二四年新物業管理協議，據此，澳西物業管理已同意向北京國銳集團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。

二零二四年新物業管理協議之主要條款概述如下：

日期： 二零二三年十一月二十九日

訂約方： (1) 澳西物業管理
(2) 北京國銳(為其本身及代表北京國銳集團)

年期： 二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日(首尾兩日包括在內)

物業： 北京國銳根據其物業項目指定之物業單位，包括(i)已交付使用但尚未出售之空置單位；及(ii)北京國銳集團所佔用之單位。

截至最後實際可行日期，有關物業項目包括(i)北京朝陽區財滿街一期、財滿街二期、財滿街三期、易購項目、金長安大廈及國銳商務中心；(ii)北京大興區北京國銳廣場及國銳·金嶺；(iii)北京朝陽區高碑店北京北花園；(iv)北京通州區馬駒橋項目；以及(v)三亞項目、宜興項目、成都項目及常州項目。

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；(iv)於惡劣天氣狀況下視察空置單位；(v)提供保安服務；及(vi)維護和管理公共設施及資產等。

此外，就特定物業單位而言，澳西物業管理亦將於建築完工後提供初始清潔服務（「**初始清潔服務**」）。

先決條件： 須符合上市規則項下的規定（包括但不限於獨立股東於股東特別大會通過普通決議案，批准二零二四年新物業管理協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）），二零二四年新物業管理協議將於二零二四年一月一日生效。

費用： 視乎不同種類之物業單位，管理費介乎每月每平方米人民幣0.80元至人民幣33.60元之間，其須按全年基準以現金支付。

就獨立第三方用家所擁有住宅物業單位收取之管理費介乎人民幣0.80元至人民幣6.52元之間。就獨立第三方用家所佔用商業物業單位收取之管理費介乎人民幣0.98元至人民幣33.60元之間。

就北京國銳集團所擁有空置住宅物業單位收取之管理費介乎人民幣1.25元至人民幣6.52元之間。就北京國銳集團所佔用商業物業單位收取之管理費介乎人民幣2.22元至人民幣33.60元之間。

澳西物業管理參考與獨立第三方用家就每個不同物業項目(即住宅物業項目及商業物業項目)訂立的一份合同，以確保向北京國銳集團收取之物業管理費不低於向獨立第三方用家收取之市價。

各物業項目之管理費將根據各物業項目之具體情況，包括相關物業之地點、規模、性質(即商用或住宅)及其他建造規格，以及澳西物業管理之資源要求而釐定。例如，澳西物業管理須就商業物業項目提供額外的維修及保養服務以維持良好的樓宇外觀，吸引潛在租戶。住宅物業項目之管理費將視公用面積而定，按不同標準收費，以就不同環境目的對其進行保護。

在任何情況下，二零二四年新物業管理協議項下之管理費不得低於(a)澳西物業管理向獨立第三方用家收取類似物業管理服務之費用；及(b)相關法律及法規所訂定之價格(如適用)。

就初始清潔服務而言，澳西物業管理將收取費用，乃根據其實際產生的支出加利潤率10%計算。

3.1 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京發改[2005]2662號《北京市物業服務收費管理辦法(試行)》(「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則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類別，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，以及考慮相關物業的性質、品質及地點等。

根據辦法，澳西物業管理將根據二零二四年新物業管理協議按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於上述協議中具體訂定。基於上文所述，董事認為，就二零二四年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。

於評估二零二四年新物業管理協議的條款時，吾等已(i)審閱上述辦法，並獲 貴公司管理層告知，就收費及費用而言，澳西物業管理嚴格遵守辦法；(ii)與 貴公司管理層討論，並注意到釐定費用的基準乃主要根據(其中包括)相關物業之地點、規模、性質(即商用或住宅)及其他建造規格，以及澳西物業管理之資源要求。一般而言，商業物業之管理費將按高於住宅物業的標準收費，且需要更多澳西物業管理資源的物業之管理費亦將按高於需要較少澳西物業管理資源的物業的標準收費；(iii)取得並審閱澳西物業管理與北京國銳於二零二四年新物業管理協議項下就可分別與北京國銳及獨立第三方訂立相關合同的物業項目訂立的物業管理合同(總共五份針對住宅物業項目及三份針對商業物業項目)，以及以隨機抽樣的方式審閱期內澳西物業管理與獨立第三方就相同物業項目訂立的至少一份物業管理合同，並注意到(a)向獨立第三方所收取之物業管理費與二零二四年新物業管理協議項下就物業項目向北京國銳集團收取之費用相若；(b)就商業物業單位及住宅物業單位收取的管理費與董事局函件所述二零二四年新物業管理協議項下就不同種類物業項目收取介乎每月每平方米人民幣0.80元至人民幣33.60元之間的管理費一致。此外，經董事確認， 貴公司一直參考與獨立第三方用家訂立的一份合同，以確保向北京國銳集團收取之管理費不低於向獨立第三方用家收取之市價；及(c)就同一物業項目每月向獨立第三方收取的每平方米物業管理費一致。因此，吾等認為就各物業項目取得至少一份物業管理合同作為樣本合同屬充足、公平且具代表性；及(iv)取得並審閱二零二一年新物業管理協議，吾等注意到二零二四年新物業管理協議的主要條款與二零二一年新物業管理協議的主要條款大致相同。基於上文所述，吾等與董事一致認為，二零二四年新物業管理協議項下之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

3.2 歷史交易金額及相應的建議年度上限

下表為實際交易金額之概要，即北京國銳集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年九月三十日止九個月就澳西物業管理根據二零二一年新物業管理協議對空置物業單位及北京國銳集團所佔用之單位提供之物業管理服務向澳西物業管理支付之費用及彼等之歷史年度上限以及使用率。

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二三年 九月三十日 止九個月 (人民幣)
實際交易金額	25,786,198	19,434,303	19,635,532
歷史年度上限	47,500,000	52,250,000	57,475,000
使用率	54%	37%	34%

澳西物業管理根據二零二四年新物業管理協議截至二零二六年十二月三十一日止三個年度應收金額的建議年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
建議年度上限	47,500,000	52,250,000	57,475,000

如董事局函件所述，關於截至二零二三年十二月三十一日止年度的物業管理費，預計截至二零二三年十二月三十一日止三個月內，物業管理的實際交易金額將進一步增加約人民幣6.5百萬元，乃主要由於新物業項目(三亞項目、宜興項目、成都項目及常州項目，以及國銳商務中心)總計增加約14,490平方米，自二零二三年起對該等項目提供物業管理服務，預計將貢獻二零二三年第四季度約人民幣1,461,000元(即14,490平方米乘以每月每平方米物業管理費人民幣33.60元)。相較於於截至二零二二年十二月三十一日止年度物業管理費的實際交易金額約人民幣19.40百萬元，截至二零二三年十二月三十一日止年度物業管理費的實際交易金額預計將有所增加，這將導致二零二三年歷史年度上限的使用率超過40%。

建議年度上限乃由 貴公司經考慮以下各項後釐定：(i)上文所披露之歷史實際交易金額；(ii)於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內，有關物業項目空置單位或北京國銳集團所佔用單位之估計數目；及(iii)於有關期間內根據二零二四年新物業管理協議所訂定每月每平方米可收取之費用。

另一方面，如董事局函件所披露，北京國銳現有物業項目之一北京北花園預計將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內增長約75,390平方米的空置單位。於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，物業管理費預計每年增加約人民幣1,131,000元(即75,390平方米乘以每年每平方米物業管理費人民幣15元(即每月每平方米人民幣1.25元，乃經參考就北京北花園空置單位所收取之歷史物業管理費))。此外，於二零二三年十月澳西物業管理於廣州成立分公司，為北京國銳集團分別於黃浦區及花都區開發的兩個新物業項目提供物業管理服務，於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度增長約112,420平方米的空置單位。於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，物業管理費預計每年增加約人民幣13,490,000元(即112,420平方米乘以物業管理費每年每平方米人民幣120元(即每月每平方米人民幣10元，乃經參考澳西物業管理對該等物業項目的預測))。空置單位的預計增長及位於廣州的兩個新物業項目乃釐定二零二四年新物業管理協議項下建議年度上限的主要因素。

此外，截至最後實際可行日期，視乎不同種類之物業單位，管理費介乎每月每平方米人民幣0.80元至人民幣33.60元之間。相較於二零二一年新物業管理協議，最低管理費增幅介乎每月每平方米人民幣0.49元至人民幣0.80元之間。因此，此乃釐定二零二四年新物業管理協議項下建議年度上限的另一主要因素。

如上所述，(i)現有物業項目之一北京北花園的空置單位的增長；(ii)為北京國銳集團於廣州開發的兩個新物業項目提供物業管理服務；及(iii)每月每平方米最低管理費的增長，乃釐定二零二四年新物業管理協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的重要因素。因此，二零二四年新物業管理協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(不包括根據二零二四年新物業管理協議向獨立第三方所收取之物業管理費)被視為屬公平合理。

於評估二零二四年新物業管理協議之建議年度上限的公平性及合理性時，吾等已取得並審閱 貴公司提供的達致澳西物業管理可收取之估計物業管理費用的計算方式(即按期內維持空置的估計面積(平方米)及北京國銳集團估計佔用的面積乘以二零二四年新物業管理協議所訂定每平方米可收取之費用計算)。

於審閱二零二四年新物業管理協議項下之年度上限之計算時，吾等注意到(i) 貴公司已計及物業項目截至最後實際可行日期餘下空置單位及北京國銳集團所佔用單位的估計面積(平方米)，以及一個現有物業項目即北京北花園於截至二零二四年十二月三十一日止年度擴建後的估計面積(平方米)合計增長約75,390平方米的空置單位，貢獻約人民幣1,131,000元，以及北京國銳集團開發並將由澳西物業管理於廣州新成立的分公司接管的兩個分別位於黃浦區及花都區的新物業項目，於截至二零二四年十二月三十一日止年度合計增長約112,420平方米的空置單位，貢獻約人民幣13,490,000元。誠如 貴公司管理層告知，上述兩個因素均為釐定二零二四年新物業管理協議項下建議年度上限的主要因素；(ii)相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度物業管理服務的實際交易金額約人民幣19.4百萬元，截至二零二三年十二月三十一日止年度物業管理服務的預期交易金額增長超過30%，導致截至二零二三年十二月三十一日止年度使用率超過40%，乃主要歸因於新物業項目(三亞項目、宜興項目、成都項目及常州項目，以及國銳商務中心)總計增加約14,490平方米，自二零二三年起對該等項目提供物業管理服務，貢獻約人民幣1,461,000元。因此，吾等認為截至二零二三年十二月三十一日止三個月物業管理服務交易金額的預期增長乃經合理釐定；及(iii)計算根據二零二四年新物業管理協議所訂定可收取之費用時已計及向北京國銳集團收取的最低管理費增幅。誠如 貴公司管理層告知，由於勞工成本及其他相關成本增加，北京國銳根據其物業項目指定之物業單位的最低管理費將由二零二一年新物業管理協議項下的最低管理費每月每平方米人民幣0.49元增至每月每平方米人民幣0.80元。

此外，吾等亦從計算中注意到，預計截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止各年度的應付物業管理費將分別增加10%。誠如 貴公司管理層所告知，與二零二四年新供暖服務協議建議年度上限的計算方法類似，該增長是基於 貴集團物業管理分部業務的歷史增長。根據吾等對以上 貴集團有關二零二四年新供暖服務協議的財務表現的分析，二零二四年新物業管理協議截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的逐步增加，與截至二零二二年十二月三十一日止年度 貴集團物業管理板塊提供物業管理服務及其他服務產生的收入較上一年度(即二零二一年)的歷史增長一致。

經考慮(i)自二零二三年開始需提供物業管理服務的物業項目(包括新物業項目三亞項目、宜興項目、成都項目及常州項目，以及國銳商務中心)的物業管理費預測將持續至截至二零二四年十二月三十一日止年度需提供的物業管理服務；(ii)於截至二零二四年十二月三十一日止年度，北京北花園的擴建以及北京國銳集團開發的分別位於黃浦區及花都區的兩個新物業項目；(iii)相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度物業管理服務的實際交易金額，截至二零二三年十二月三十一日止年度的預期交易金額增長超過30%；(iv)由於勞工成本及其他相關成本增加，向北京國銳集團收取的最低管理費增加；及(v)截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止各個年度應付管理費的預期增長10%與 貴集團物業管理板塊業務的歷史增長一致，吾等贊同董事之意見，即 貴集團在計算二零二四年新物業管理協議項下之建議年度上限時所採納之基準及假設乃合理釐定，且吾等認為二零二四年新物業管理協議項下之建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

上市規則涵義

二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下之持續關連交易須遵守上市規則第14A.55至14A.59條的年度審閱規定。尤其是，

- a) 獨立非執行董事必須每年審閱二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下之持續關連交易，並在年度報告中確認該等交易是否：
 - (1) 在 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；

- (2) 按照一般或更佳的商業條款訂立；及
 - (3) 根據規管相關交易的二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議，按公平合理且符合 貴公司股東整體利益的條款訂立。
- b) 貴公司核數師必須每年向董事局提交一份函件，並向聯交所提供該函件的副本，確認彼等是否注意到任何問題，導致彼等認為二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下之持續關連交易：
- (1) 並未獲得董事局批准；
 - (2) 在所有重大方面未遵守 貴集團的定價政策(若交易涉及 貴集團提供商品或服務)；
 - (3) 在所有重大方面並未按照規管交易的二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議進行；及
 - (4) 已超出各自建議年度上限；
- c) 貴公司將遵守上市規則的所有其他相關規定。

此外，如董事局函件所述， 貴公司將採取以下措施分別監察二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議之定價及條款，以及確保據此所進行之交易乃按照一般商業條款訂立：

- (1) 持續監察及檢查政府監管供熱價格，以確保物業擁有人所支付之價格與政府監管價格保持一致；
- (2) 遵從 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收取之供熱價格及二零二四年新供暖服務協議的有關條款符合政府監管價格或不低於向獨立第三方用家收取的市價(如適用)。澳西物業管理將會嚴格根據政府監管價格實施最新供熱價格；

- (3) 持續監察及檢查有關物業管理價格之法律及法規，以確保物業擁有人根據二零二四年新物業管理協議所支付之價格與有關法律及法規之規定保持一致；及
- (4) 遵從 貴公司有關關連交易之有關內部監控措施，以確保對 貴公司而言，澳西物業管理收取之物業管理價格不低於向獨立第三方收取的價格，且二零二四年新物業管理協議之有關條款不遜於獨立第三方可取得或提供的條款。

吾等從二零二二年度報告中注意到，董事局已審核 貴集團內部監控政策和程序的有效性，包括財務報告及遵守上市規則規定的程序，而 貴集團管理層亦已向董事局及審核委員會確認風險管理及內部監控系統有效性。此外，經董事確認，如董事局函件「內部監控」一節所述， 貴集團已對 貴公司之持續關連交易(包括二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行之交易)採取內部監控程序。

鑒於二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行的交易附帶年度審閱規定，尤其是(i)透過建議年度上限限制二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行交易的價值；(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師就二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行交易的條款及不超出建議年度上限持續進行審閱；及(iii) 貴集團採取的相關內部監控措施，吾等認為， 貴集團已採取適當措施監管二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議項下擬進行交易的進行，並保障獨立股東的權益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)訂立二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議屬公平合理，且於貴集團之日常及一般業務過程中訂立，並符合貴集團及股東之整體利益；(ii)二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議的條款乃按一般商業條款訂立，就貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合貴集團及股東的整體利益；及(iii)各自建議年度上限乃合理釐定，就貴公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准二零二四年新供暖服務協議及二零二四年新物業管理協議及其各自建議年度上限。

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
紫荊融資有限公司
執行董事
呂定邦
謹啟

二零二四年一月九日

呂定邦先生為紫荊融資有限公司於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有逾15年經驗。

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屬準確完備，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. 權益披露

於最後實際可行日期，各名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)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(ii)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(iii)依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	持有普通 股數目	持有相關 股份數目	總計	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)	7.95%
魏純暹先生	受控法團之權益	2,246,160,464 (L)	1,342,317,340 (L)	3,588,477,804 (L)	112.16%

(L) 代表好倉

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1,073,853,872港元之可換股債券的1,342,317,340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，董事及本公司最高行政人員概無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、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)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或淡倉(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(ii)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或淡倉；或(iii)依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	持有普通 股數目	持有相關 股份數目	權益總額 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	-	44.83%
	實益擁有人	-	1,342,317,340	41.96%
Widewealth Company Limited (附註1)	受控法團之實益	1,434,421,537	-	44.83%
	受控法團之實益	-	1,342,317,340	41.96%
恒泰信託(B.V.I.)有限公司(附註1)	信託之受託人	1,434,421,537	-	44.83%
	信託之受託人	-	1,342,317,340	41.96%
港銳國際投資(香港)有限公司 (附註2)	實益擁有人	811,738,927	-	25.37%
望勤有限公司	受控法團之實益	811,738,927	-	25.37%
Fair Development Holdings Limited (附註2)	受控法團之實益	811,738,927	-	25.37%

附註：

1. Wintime Company Limited於本公司在二零一八年八月十七日及二零二一年十二月三十一日按兌換價每股0.80港元所發行本金額1,073,853,872港元之可換股債券的1,434,421,537股股份及1,342,317,340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，或根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄者之公司中擔任董事或任職。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，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。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立服務合約(不包括一年內屆滿或本公司或本集團之任何成員公司可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之合約)。

6. 於合約或安排之權益

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。

7. 於資產之權益

於最後實際可行日期，除所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所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。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司並無牽涉任何重大訴訟或索償，及據董事所知，本集團之任何成員公司並無牽涉尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

以下載列於本通函內提供意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
紫荊融資有限公司	一間根據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

上述專家之各函件、建議、報告、估值證書及／或意見(視情況而定)於截至最後實際可行日期發出以供載入本文。

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法強制執行)；且(ii)概無自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

上文各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入彼等之函件、建議、報告、估值證書及／或意見(視情況而定)並於通函中引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 重大合約

本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立之重大或可屬重大合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 二零二四年新供暖服務協議；
- (b) 二零二四年新物業管理協議；
- (c) 北京萬港通科技發展有限公司(「北京萬港通」)與北京建工路橋集團有限公司(「借款人」)訂立的日期為二零二二年十月七日的擔保協議，據此，北京萬港通通過以下方式向借款人提供擔保：(i)將由北京萬港通擁有的142個物業(「該物業」)抵押予廈門國際銀行；(ii)將來自該物業的租金收入及其他應收款項抵押予廈門國際銀行；及(iii)根據廈門國際銀行與借款人就廈門國際銀行向借款人提供貸款訂立的日期為二零二二年九月二十日的貸款協議，向借款人就償還廈門國際銀行提供的最高人民幣300,000,000元的貸款提供連帶責任擔保，自二零二二年九月二十日起至二零二五年九月十九日止，為期三年，以促成借款人獲得來自廈門國際銀行最高人民幣300,000,000元的貸款，從而獲得擔保費；及
- (d) 北京凱朋科技發展有限公司(「凱朋科技」，本公司一間非全資附屬公司)與北京建工路橋集團有限公司(「借款人」)訂立的日期為二零二二年三月十五日的擔保協議，根據此擔保協議的若干條款，凱朋科技同意向借款人提供最高人民幣800,000,000元的擔保，方法為將凱朋科技擁有的129個物業(「凱朋科技物業」)抵押予盛京銀行股份有限公司北京分行(「盛京銀行」)，促成借款人獲得來自盛京銀行最高人民幣800,000,000元的貸款，從而獲得擔保費。

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)。

11. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

12. 一般資料

- (a) 本公司秘書為林婉玲女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會士，並獲頒發特許管治專才資格。
- (b) 本公司註冊辦事處地址為香港金鐘道89號力寶中心一座3505室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以各自的英文版本為準。

13. 展示文件

以下文件之副本將由本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grlifestyle.com.hk)：

- (a) 二零二四年新供暖服務協議；
- (b) 二零二四年新物業管理協議；
- (c) 董事局函件，其全文載於本通函第5至23頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第24至25頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第26至51頁；
- (f) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述之書面同意；
- (g) 該公佈；及
- (h) 本通函。



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」)謹訂於二零二四年二月二日(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(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修改)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 確認、追認及批准由北京澳西物業管理有限公司(「澳西」)及北京國銳房地產開發有限公司(「北京國銳」，連同其附屬公司為「北京國銳集團」)訂立的日期為二零二三年十一月二十九日的新供暖服務協議(「二零二四年新供暖服務協議」)，據此澳西須向北京國銳集團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)(註有「A」字樣之協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及其條款及條件、其建議年度上限金額、其項下擬進行的交易及其實施；及
- (b) 授權本公司任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑒)本公司任何兩名董事代表本公司簽立及交付(及於有需要時加蓋本公司印鑒)彼／彼等全權酌情認為與年期直至二零二六年十二月三十一日的二零二四年新供暖服務協議及／或上述年度上限項下所預期的任何事宜相關或相連且屬必要或合宜的一切有關文件、文據或協議，以及辦理一切其他有關行動或事宜。」

股東特別大會通告

2. 「動議」：

- (a) 確認、追認及批准由澳西與北京國銳於二零二三年十一月二十九日訂立的新物業管理協議(「二零二四年新物業管理協議」，據此澳西須向北京國銳集團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)(註有「B」字樣之協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及其條款及條件、其建議年度上限金額、其項下擬進行的交易及其實施；及
- (b) 授權本公司任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑒)本公司任何兩名董事代表本公司簽立及交付(及於有需要時加蓋本公司印鑒)彼／彼等全權酌情認為與年期直至二零二六年十二月三十一日的二零二四年新物業管理協議及／或上述年度上限項下所預期的任何事宜相關或相連且屬必要或合宜的一切有關文件、文據或協議，以及辦理一切其他有關行動或事宜。」

此 致

代表董事局
國銳生活有限公司
主席
魏純暹
謹啟

香港，二零二四年一月九日

註冊辦事處：

香港
金鐘道89號
力寶中心一座
3505室

附註：

- (a) 於大會上提呈表決之決議案將以投票方式進行表決，惟倘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。

股東特別大會通告

- (c) 代表委任表格必須根據其所印列指示填妥及簽署，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，須儘快且無論如何不遲於二零二四年一月三十一日(星期三)下午四時正(香港時間，即此次大會或其續會(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標準有限公司，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大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格則被視為撤回論。

倘為本公司股份之聯名持有人，則其中任何一名持有人均可親身或由受委代表於大會上就該股份投票，猶如彼為唯一有權投票人士；惟倘有超過一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則僅會接納於本公司股東名冊排名首位之人士就該等股份所作出之投票。

- (d) 為釐定有權出席上述大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二四年一月二十六日(星期五)至二零二四年二月二日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年一月二十五日(星期四)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份登記手續。

倘於大會當日上午九時正至下午三時正之間任何時間懸掛8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，大會將自動延期或押後。本公司將於本公司網站(www.grlifestyle.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.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訊號生效期間，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。

於本通告刊發日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及李兵女士。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。