

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GR 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
向關連人士提供財務資助**

提供財務資助

於二零二五年四月十一日(交易時段後)，本公司非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。

上市規則之影響

本公司非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。

於本公佈日期，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，借款人為本公司的關連人士。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。

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。

一般資料

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，就保證合同及抵押合同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為一家由魏先生間接全資擁有之公司，於本公佈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。於本公佈日期，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及港銳國際投資(香港)有限公司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。

一份載有(其中包括)(i)凱朋科技擔保之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關凱朋科技擔保之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關上述事宜之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函，將於二零二五年五月二日或之前寄發予股東。

提供財務資助

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。

本公司非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) 本公司之非全資附屬公司凱朋科技；及
(2) 借款人

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。

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。

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。

該擔保費乃經凱朋科技與借款人經參考中國融資公司收取的擔保費市場費率公平磋商後釐定。

於凱朋科技擔保日期或之後，凱朋科技將為盛京銀行簽立必要協議及／或文件，以根據適用中國法律法規執行凱朋科技擔保之安排並使其正式生效。

提供財務資助的理由及裨益

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。

據借款人告知，其已向盛京銀行申請盛京融資以支持其日常業務營運及營運資金需求，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。

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。

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。

根據凱朋科技擔保，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。

鑑於上文所述，董事認為，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

董事已識別於融資協議日期前十二個月內由聯交所上市公司公佈之6宗交易(「可資比較公司」)。該識別乃基於聯交所網站可得之資料並按盡力基準進行。甄選可資比較公司之標準如下：(i)所選公司於聯交所主板上市；(ii)該等交易構成上市規則項下之關連交易；(iii)該等交易涉及就自中國金融機構取得之貸款融資提供擔保服務，及(iv)擔保人提供之最高擔保金額低於人民幣1,000百萬元。基於上述甄選基準，董事局認為可資比較公司乃充足、全面及可資比較作分析之用。

可資比較公司之詳情載列如下：

編號	公佈日期	股份代號	公司名稱	最高擔保金額(約數)	擔保費率	有否反擔保
1.	二零二四年五月十三日	1513	麗珠醫藥集團股份有限公司	人民幣234.50百萬元	無	有
2.	二零二四年九月三十日	2160	微創心通醫療科技有限公司	人民幣5百萬元	無	無
3.	二零二四年十月二十五日	1733	易大宗控股有限公司	人民幣107.8百萬元	無	有
4.	二零二四年十二月九日	2520	山西省安裝集團股份有限公司	人民幣93.4百萬元	無	有
5.	二零二五年一月十七日	1733	易大宗控股有限公司	人民幣53.9百萬元	無	有
6.	二零二五年一月十七日	1733	易大宗控股有限公司	人民幣161.7百萬元	無	有
				最高	無	
				最低	無	
				平均	0.00%	
				中位數	0.00%	
				擔保費率	1.00%	

經審閱上述研究結果，董事局注意到，可資比較公司就向擁有股權的關連人士(例如附屬公司及聯營公司)提供擔保概不收取擔保費。

董事局認為納入設有反擔保的可資比較公司可更廣泛地反映各項交易的擔保費率市場慣例。董事局注意到，設有或不設反擔保的可資比較公司均反映零擔保費率。如上文的研究結果所述，六(6)家設有反擔保的可資比較公司中有五(5)家顯示零費用，而六(6)家不設反擔保的可資比較公司中有一(1)家亦顯示零費用。

儘管本公司並無於借款人持有任何股權，董事局已考慮更廣泛的市場慣例，以全面了解擔保費的市場格局。董事局選取的可資比較公司涉及向具有不同股權水平的關連人士(包括概無持有股權的情況)提供擔保的公司。董事局注意到擔保費率通常由多項因素釐定，例如相關交易的風險狀況及股權架構。因此，董事局認為各項可資比較樣本提供了反映現行市場慣例的全面基準。

經考慮釐定費率的基準及由於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。

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。於本公佈日期，凱朋科技為本公司之非全資附屬公司。

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。於本公佈日期，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。

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。

於本公佈日期，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。

上市規則之影響

本公司非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。

於本公佈日期，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。

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。

一般資料

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，就保證合同及抵押合同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為一家由魏先生間接全資擁有之公司，於本公佈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。於本公佈日期，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及港銳國際投資(香港)有限公司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東權益，為於保證合同及抵押合同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。

一份載有(其中包括)(i)凱朋科技擔保之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關凱朋科技擔保之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關上述事宜之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函，將於二零二五年五月二日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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
「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	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開以批准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
「獨立股東」	指	分別於保證合同、抵押合同及該等項下擬進行交易中並無擁有重大權益的股東
「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，為本公司的非全資附屬公司
「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	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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「抵押合同」	指	將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(相當於本公佈日期已發行股份約69.77%)中擁有權益，並間接擁有北京國銳約82%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「股份」	指	本公司普通股
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事局命
國銳生活有限公司
主席
魏純暹

香港，二零二五年四月十一日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生及孫仲民先生。獨立非執行董事為董煥樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。