

## 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。

閣下如已售出或轉讓名下全部合景悠活集團控股有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或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。



# KWG Living Group Holdings Limited 合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：3913)

## 重續持續關連交易 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



本封面頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7頁至第28頁。獨立董事委員會函件載於本通函第29頁至第30頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問力高企業融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第31頁至第67頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於2023年1月13日(星期五)下午3時正假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。隨函附奉於大會上使用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格，並交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何延會(視情況而定)，並於會上投票。

### 股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於股東特別大會實施：

- (i) 強制性體溫檢查
- (ii) 佩戴外科口罩
- (iii) 恕不供應茶點和派發公司禮品

任何出席人士如不遵守上述第(i)及(ii)項預防措施或會被拒絕進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表，而非親身出席股東特別大會。倘任何股東欲親身出席大會，則股東應留意中華人民共和國中央政府及香港特別行政區政府對疫情防控實施的最新安排。

由於新型冠狀病毒大流行狀況不斷變化，本公司可能須在短時間通知更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站([www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com))及/或披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

2022年12月21日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	29
獨立財務顧問函件 .....	31
附錄 — 一般資料 .....	68
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，否則以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「商業營運服務」	指	本集團根據舊商業營運及增值服務框架協議或新商業營運及增值服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的商業營運服務，如向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業提供前期規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務
「商業預售管理服務」	指	本集團根據舊商業物業管理服務框架協議或新商業物業管理服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的預售管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人擁有之商業物業的預售示範單位及銷售辦事處提供清潔、保安以及維護服務
「商業物業管理服務」	指	本集團根據舊商業物業管理服務框架協議或新商業物業管理服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的商業物業管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人所發展而(a)未售或已售但未交付新業主；(b)待出租；或(c)合景泰富集團及其聯繫人擁有作自用的商業物業提供檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務
「商業增值服務」	指	本集團根據舊商業營運及增值服務框架協議或新商業營運及增值服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的增值服務，如向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的物業就出租公共區域、廣告空間及空置樓面面積提供協助

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司，於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3913)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年1月13日(星期五)下午3時正假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)或其任何續會(視情況而定)，大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁
「卓濤」	指	卓濤投資有限公司，於2008年4月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「英明」	指	英明集團有限公司，於2007年10月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事，即劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士組成，以就非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「力高企業融資」	指	力高企業融資有限公司，為一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為有關非豁免協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)之獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就非豁免協議之有關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連之獨立第三方
「合景泰富集團」	指	合景泰富及其附屬公司
「合景泰富」	指	合景泰富集團控股有限公司，於2006年7月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1813)
「最後實際可行日期」	指	2022年12月16日，即本通函付印前為確定其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
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新商業營運及增值服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的商業營運及增值服務框架協議
「新商業物業管理服务框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的商業物業管理服务框架協議

---

## 釋 義

---

「新物業代理服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的物業代理服務框架協議
「新住宅物業管理 服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的住宅物業管理服務框架協議
「非豁免協議」	指	(1)新住宅物業管理服務框架協議；(2)新物業代理服務框架協議；(3)新商業物業管理服務框架協議；及(4)新商業營運及增值服務框架協議
「舊商業營運及增值 服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2020年10月14日訂立的商業營運及增值服務框架協議
「舊商業物業管理 服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2020年10月14日訂立的商業物業管理服務框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議修改及補充)
「舊框架協議」	指	(1)舊住宅物業管理服務框架協議；(2)舊物業代理服務框架協議；(3)舊商業物業管理服務框架協議；及(4)舊商業營運及增值服務框架協議
「舊物業代理服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2020年10月14日訂立的物業代理服務框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議修改及補充)
「舊住宅物業管理 服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2020年10月14日訂立的住宅物業管理服務框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議修改及補充)

---

## 釋 義

---

「和康」	指	和康投資有限公司，於2018年10月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健楠先生全資擁有
「晉得」	指	晉得顧問有限公司，於2006年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「物業代理服務」	指	本集團根據舊物業代理服務框架協議或新物業代理服務框架協議(視情況而定)就合景泰富集團及其聯繫人開發的物業將向合景泰富集團及其聯繫人提供的物業代理服務
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月19日之招股章程
「住宅預售管理服務」	指	本集團根據舊住宅物業管理服務框架協議或新住宅物業管理服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的預售管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人擁有的預售示範單位及銷售辦事處提供清潔、保安以及維護服務
「住宅物業管理服務」	指	本集團根據舊住宅物業管理服務框架協議或新住宅物業管理服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的物業管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人所發展而未售或已售但未交付業主的住宅物業提供清潔、保安、園藝以及維修及維護服務
「正富」	指	正富顧問有限公司，於2006年4月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「富迅」 指 富迅投資有限公司，於2012年10月3日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有





**KWG Living Group Holdings Limited**

**合景悠活集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

執行董事：

孔健楠 (行政總裁)

楊靜波

非執行董事：

孔健岷 (主席)

獨立非執行董事：

劉曉蘭

馮志偉

伍綺琴

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman, KY1-1111,

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

85樓8503-05A室

敬啟者：

**重續持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2022年11月21日之公告，內容有關(其中包括)非豁免協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)非豁免協議及其項下擬進行交易的進一步資料(包括其建議年度上限)；(ii)獨立董事委員會就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)致獨立股東的推薦函件；(iii)獨立財務顧問就非豁免協議及其項下擬進行的交易

(包括其建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告，以考慮並酌情批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)。

### 重續持續關連交易

茲提述(i)有關(其中包括)舊住宅物業管理服務框架協議、舊物業代理服務框架協議、舊商業物業管理服務框架協議及舊商業營運及增值服務框架協議(即舊框架協議)的招股章程；及(ii)本公司日期為2021年9月29日的公告及本公司日期為2021年10月26日的通函，內容有關修訂舊住宅物業管理服務框架協議、舊物業代理服務框架協議及舊商業物業管理服務框架協議項下的年度上限。

由於上述協議將於2022年12月31日屆滿，而本公司將於屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，於2022年11月21日，本公司與合景泰富訂立(其中包括)(i)新住宅物業管理服務框架協議；(ii)新物業代理服務框架協議；(iii)新商業物業管理服務框架協議；及(iv)新商業營運及增值服務框架協議(即非豁免協議)。

各非豁免協議的主要條款載列如下：

#### (1) 新住宅物業管理服務框架協議

##### *日期*

2022年11月21日

##### *訂約方*

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

##### *期限*

於遵守上市規則的前提下，自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

### 主體事項

根據新住宅物業管理服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。相關各方須訂立單獨的住宅物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新住宅物業管理服務框架協議的主要條款一致。

### 定價政策

就住宅預售管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考本集團就可資比較服務一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務及物業類型的費用後，按公平原則釐定。

就住宅物業管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並根據本通函「內部監控措施」一節所載之措施參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務及物業類型的費用後，按公平原則釐定。此外，該等費用不得超出於有關政府機構備案的標準費率(如適用)，其中本集團按照中國有關法律法規的要求通過標準公開競投程序獲合景泰富集團或其聯繫人委聘提供住宅物業管理服務，本集團收取的費率須與相關投標文件所載的費率相符。

### 付款安排

根據新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易應付本集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

## 董事會函件

### 歷史交易金額

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度之現有年度上限載列如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
住宅預售管理服務	245,100	358,700	430,500
住宅物業管理服務	<u>57,400</u>	<u>137,900</u>	<u>165,500</u>
<b>總計</b>	<b><u>302,500</u></b>	<b><u>496,600</u></b>	<b><u>596,000</u></b>

根據舊住宅物業管理服務框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月之實際交易金額載列如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 9月30日 止九個月 人民幣千元
住宅預售管理服務	244,866	320,738	176,908
住宅物業管理服務	<u>57,246</u>	<u>115,864</u>	<u>107,240</u>
<b>總計</b>	<b><u>302,112</u></b>	<b><u>436,602</u></b>	<b><u>284,148</u></b>

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約99.9%、87.9%及63.6%。使用率呈下降趨勢乃主要由於房地產市場的普遍低迷情緒及COVID-19疫情的波動情況，導致合景泰富集團及其聯繫人委聘本集團提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的每月平均管理費及已交付建築面積低於預期所致。

## 董事會函件

### 建議年度上限

新住宅物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
<b>住宅預售管理服務</b>			
— 向合景泰富集團	182,000	182,000	182,000
— 向合景泰富集團 的聯繫人	<u>77,500</u>	<u>77,500</u>	<u>77,500</u>
	<b><u>259,500</u></b>	<b><u>259,500</u></b>	<b><u>259,500</u></b>
<b>住宅物業管理服務</b>			
— 向合景泰富集團	133,800	154,600	178,600
— 向合景泰富集團 的聯繫人	<u>64,300</u>	<u>74,200</u>	<u>85,700</u>
	<b><u>198,100</u></b>	<b><u>228,800</u></b>	<b><u>264,300</u></b>
<b>總計</b>	<b><u>457,600</u></b>	<b><u>488,300</u></b>	<b><u>523,800</u></b>

新住宅物業管理服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i) 舊住宅物業管理服務框架協議項下住宅預售管理服務及住宅物業管理服務之歷史交易金額及截至2022年12月31日止年度之相應年度上限之使用率相對較低；(ii) 合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的現有合約；(iii) 本集團根據現有合約獲委聘提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的預測交易金額；(iv) 截至2023年12月31日止年度，合景泰富集團及其聯繫人將需要住宅預售管理服務的估計項目數量為約64個（包括現有項目、新項目及續建項目），並假設於截至2025年12月31日止兩個年度各年的總體項目數量將保持穩定；及(v) 合景泰富集團及其聯繫人將需要住宅物業管理服務的在管建築面積預期由截至2022年12月31日止年度的約2.1百萬平方米增加至截至2025年12月31日止年度的約3.4百萬平方米，此乃經參考截至

2022年10月31日止十個月之已交付在管建築面積較截至2021年12月31日止年度之面積增加約14%及中國整體房地產市場狀況逐漸穩定並根據合景泰富集團及其聯繫人已交付之在管建築面值之保守估計年度增幅10%以及相關物業之空置率釐定。

鑑於上文所述，董事會認為，新住宅物業管理服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### **簽訂新住宅物業管理服務框架協議的理由及裨益**

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。預計於舊住宅物業管理服務框架協議到期後，本集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的建議後)認為，新住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

(2) 新物業代理服務框架協議

*日期*

2022年11月21日

*訂約方*

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

*期限*

於遵守上市規則的前提下，自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

*主體事項*

根據新物業代理服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務。相關各方須訂立單獨的物業代理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新住宅物業管理服務框架協議的主要條款一致。

*定價政策*

本集團就物業代理服務按參考已售物業價格的佣金費率收取費用，佣金費率乃根據本通函「內部監控措施」一節所載之措施參照本集團一般向獨立第三方提出的佣金費率及市場上類似服務及物業類別的佣金費率後，按公平原則釐定。

*付款安排*

根據新物業代理服務框架協議項下擬進行的交易應付本集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

---

## 董事會函件

---

### 歷史交易金額

根據舊物業代理服務框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度之現有年度上限如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
物業代理服務	<u>225,900</u>	<u>635,300</u>	<u>762,400</u>

根據舊物業代理服務框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月之實際交易金額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 9月30日 止九個月 人民幣千元
物業代理服務	<u>225,460</u>	<u>427,829</u>	<u>107,645</u>

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度(年化)相應現有年度上限的使用率分別為約99.8%、67.3%及18.8%。使用率呈下降趨勢乃主要由於物業市場普遍低迷及COVID-19疫情的波動情況，導致合景泰富集團及其聯繫人部分已開發住宅物業項目的銷售表現低於預期所致。



## 董事會函件

### 建議年度上限

新物業代理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
物業代理服務			
— 向合景泰富集團	169,100	212,100	257,100
— 向合景泰富集團 的聯繫人	<u>55,100</u>	<u>72,100</u>	<u>87,100</u>
<b>總計</b>	<b><u>224,200</u></b>	<b><u>284,200</u></b>	<b><u>344,200</u></b>

新物業代理服務框架協議的年度上限乃基於以下因素釐定：(i)舊物業代理服務框架協議項下之歷史交易金額；(ii)合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供物業代理服務的現有合約；(iii)根據本集團於截至2025年12月31日止三個年度於提供物業代理服務時預期擴大的銷售渠道，本集團就合景泰富集團及其聯繫人的相關物業提供物業銷售代理服務的覆蓋範圍預期從截至2022年12月31日止年度(年化)至截至2023年12月31日止年度增加約三個百分點，並於截至2025年12月31日止兩個年度各年進一步增加約五個百分點；(iv)本集團將向合景泰富集團及其聯繫人收取的佣金率，預期將與截至2022年9月30日止九個月收取的平均佣金率保持一致；及(v)本集團透過本集團提供物業代理服務而將產生的合景泰富集團及其聯繫人的相關物業的估計銷售金額增加，預計從截至2022年12月31日止年度(年化)至截至2023年12月31日止年度將呈現出60%的同比增長，然後於截至2025年12月31日止三個年度內保持不變。

物業代理服務的建議年度上限較截至2022年12月31日止年度的現有年度上限減少乃主要由於本公司預期於截至2025年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人的主要業務目標恢復先前受影響的已開發物業項目的銷售進度及業績(如上文所述)，並計及截至2022年12月31日止年度相應年度上限的使用率相對較低所

致。於截至2025年12月31日止三個年度的物業代理服務的建議年度上限增加乃主要由於截至2025年12月31日止三個年度透過本集團提供物業代理服務而將產生的合景泰富集團及其聯繫人的相關物業的估計銷售金額增加所致。

鑑於上文所述，董事會認為新物業代理服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### **簽訂新物業代理服務框架協議的理由及裨益**

本公司認為，簽訂新物業代理服務框架協議將(i)進一步加強本集團的物業代理服務能力，以提供綜合及定製營銷解決方案；及(ii)提高合景泰富集團及其聯繫人開發的物業的銷量及銷售額，從而提升本集團佣金收入。

董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的建議後)認為，新物業代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

### **(3) 新商業物業管理服務框架協議**

#### **日期**

2022年11月21日

#### **訂約方**

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

#### **期限**

於遵守上市規則的前提下，自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

## 董事會函件

### 主體事項

根據新商業物業管理服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括但不限於商業預售管理服務及商業物業管理服務。相關各方須訂立單獨商業物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業物業管理服務框架協議的主要條款一致。

### 定價政策

就商業預售管理服務及商業物業管理服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並根據本通函「內部監控措施」一節所載之措施參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，按公平原則釐定。

### 付款安排

根據新商業物業管理服務框架協議項下擬進行的交易應付本集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

### 歷史交易金額

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
商業預售管理服務	23,300	29,100	36,400
商業物業管理服務	<u>100,200</u>	<u>157,400</u>	<u>188,900</u>
<b>總計</b>	<b><u>123,500</u></b>	<b><u>186,500</u></b>	<b><u>225,300</u></b>

## 董事會函件

根據舊商業物業管理服務框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月之實際交易金額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 9月30日 止九個月 人民幣千元
商業預售管理服務	23,084	19,091	19,965
商業物業管理服務	<u>97,195</u>	<u>131,109</u>	<u>114,590</u>
<b>總計</b>	<b><u>120,279</u></b>	<b><u>150,200</u></b>	<b><u>134,555</u></b>

### 建議年度上限

新商業物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
商業預售管理服務			
— 向合景泰富集團	28,500	29,900	31,400
— 向合景泰富集團 之聯繫人	<u>3,000</u>	<u>4,800</u>	<u>6,800</u>
	<b><u>31,500</u></b>	<b><u>34,700</u></b>	<b><u>38,200</u></b>
商業物業管理服務			
— 向合景泰富集團	165,900	186,200	215,000
— 向合景泰富集團 之聯繫人	<u>28,200</u>	<u>38,000</u>	<u>44,000</u>
	<b><u>194,100</u></b>	<b><u>224,200</u></b>	<b><u>259,000</u></b>
<b>總計</b>	<b><u>225,600</u></b>	<b><u>258,900</u></b>	<b><u>297,200</u></b>

新商業物業管理服務框架協議的年度上限乃基於以下因素釐定：(i)舊商業物業管理服務框架協議之歷史交易金額；(ii)合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供商業預售管理服務及商業物業管理服務的現有合約；(iii)本集團預計於截至2025年12月31日止三個年度各年(與截至2022年12月31日止年度的11個項目比較)其可能獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業預售管理服務的估計項目數目為約13個項目；及(iv)本集團預計其可能獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業預售管理服務及商業物業管理服務的在管建築面積估計由截至2022年12月31日止年度的約0.5百萬平方米增加至截至2025年12月31日止年度的約0.7百萬平方米。

與截至2022年12月31日止年度的現有年度上限相比，商業預售管理服務的建議年度上限有所下降乃主要由於合景泰富集團及其聯繫人因銷售辦事處規模及服務範圍的調整導致對商業預售管理服務的需求減少所致。截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限增加乃主要由於本集團預計其可能獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業物業管理服務的預期在管建築面積增加所致。

鑑於上文所述，董事會認為新商業物業管理服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### **簽訂新商業物業管理服務框架協議的理由及裨益**

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業預售管理服務及商業物業管理服務。預計於舊商業物業管理服務框架協議到期後，本集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的建議後)認為，新商業物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

(4) 新商業營運及增值服務框架協議

*日期*

2022年11月21日

*訂約方*

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)。

*期限*

於遵守上市規則的前提下，自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

*主體事項*

根據新商業營運及增值服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業營運服務及商業增值服務。相關各方須訂立單獨商業營運及增值服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業營運及增值服務框架協議的主要條款一致。

*定價政策*

就商業營運服務及商業增值服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並根據本通函「內部監控措施」一節所載之措施參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，按公平原則釐定，利潤幅度不超過50%。

*付款安排*

根據新商業營運及增值服務框架協議項下擬進行的交易應付本集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

---

## 董事會函件

---

### 歷史交易金額

截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元
商業營運服務	95,300	136,900	156,800
商業增值服務	<u>13,000</u>	<u>13,900</u>	<u>16,100</u>
<b>總計</b>	<b><u>108,300</u></b>	<b><u>150,800</u></b>	<b><u>172,900</u></b>

根據舊商業營運及增值服務框架協議，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月之實際交易金額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 9月30日 止九個月 人民幣千元
商業營運服務	95,045	126,480	85,593
商業增值服務	<u>12,404</u>	<u>13,859</u>	<u>11,687</u>
<b>總計</b>	<b><u>107,449</u></b>	<b><u>140,339</u></b>	<b><u>97,280</u></b>

## 董事會函件

### 建議年度上限

新商業營運及增值服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
<b>商業營運服務</b>			
— 向合景泰富集團	116,200	122,600	140,700
— 向合景泰富集團 之聯繫人	<u>3,000</u>	<u>4,000</u>	<u>5,000</u>
	<b><u>119,200</u></b>	<b><u>126,600</u></b>	<b><u>145,700</u></b>
<b>商業增值服務</b>			
— 向合景泰富集團	<u>17,100</u>	<u>18,800</u>	<u>20,700</u>
<b>總計</b>	<b><u>136,300</u></b>	<b><u>145,400</u></b>	<b><u>166,400</u></b>

新商業營運及增值服務框架協議的年度上限乃基於以下因素釐定：(i) 舊商業營運及增值服務框架協議項下商業營運服務及商業增值服務之歷史交易金額；(ii) 合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供商業營運服務及商業增值服務的現有合約；及(iii) 根據合景泰富集團及其聯繫人的物業開發計劃及交付時間表，本集團預計其可能於截至2025年12月31日止三個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業營運服務及商業增值服務的項目數目估計由截至2022年12月31日止年度的18個項目增加至截至2025年12月31日止年度的約25個項目。截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限增加乃主要由於前述本集團預計其可能獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業營運服務及商業增值服務的預期項目數目增加所致。

鑑於上文所述，董事會認為，新商業營運及增值服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。



### 簽訂新商業營運及增值服務框架協議的理由及裨益

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業營運服務及商業增值服務。預計於舊商業營運及增值服務框架協議到期後，本集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的建議後)認為，新商業營運及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 內部監控措施

為確保非豁免協議的定價條款屬正常商業條款，對本集團而言不遜於獨立第三方提供予本集團的條款，並符合相關協議項下的定價政策，就以下各項訂立任何個別協議前：

- (i) 就新住宅物業管理服務框架協議項下並非通過標準公開招標程序獲授的合約，本集團的營運部門將收集以下資料：
  - (a) 與獨立第三方於6個月內所進行的至少兩項(就物業的性質、規模和位置、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的本集團其他同期交易；及
  - (b) 通過(其中包括)行業內的資訊交流、本集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到中國至少兩家其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有)。

於收集相關資料後，本集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團提供的價格，其將不會低於獨立第三方向本集團提供的價格。此外，就新住宅物業管理服務框架協議而言，於釐定上述價格後，本集團必須將有關建議價格向有關政府機關備案及最終提供予合景泰富集團的價格將不得高於向有關政府機關備案的有關標準

---

## 董事會函件

---

費用。如果隨後需要修改價格，則向政府機關進行更新備案。對於新住宅物業管理服務框架協議項下的合約(通過適用的中國法律及法規規定的標準公開招標程序授予)，向合景泰富集團提供的價格應與相關招標文件中提交的費用一致。

(ii) 就新物業代理服務框架協議、新商業物業管理服務框架協議及新商業營運及增值服務框架協議，本集團的營運部門將收集以下資料：

(a) 與獨立第三方於6個月內(如適用)所進行的至少兩項(就物業的性質、規模和位置、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的本集團其他同期交易；及

(b) 通過(其中包括)行業內的資訊交流、本集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到中國至少兩家其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有)。

於收集相關資料後，本集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團提供的價格，其將不會低於獨立第三方向本集團提供的價格。

本公司亦已制定程序監督其持續關連交易，其中本集團各部門將負責執行、監督及審查有關程序。本公司將每季度進行一次定期檢查，以審查及評估非豁免協議項下擬進行的交易是否按照其各自的協議條款進行，及對具體交易收取的價格是否屬公平合理且符合上述定價政策。

此外，財務部將監測實際交易金額及管理團隊將每月報告有關年度上限的總交易金額及使用率，以確保不會超過各非豁免協議項下的年度上限。此外，如果達到使用率85%的臨界值，財務部將提醒管理團隊考慮根據上市規則的相關要求修訂年度上限。

獨立非執行董事將繼續審核非豁免協議項下擬進行的交易，而本公司核數師亦將對其相關持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審查。

### 有關非豁免協議訂約方的資料

本集團為中國一家綜合物業管理服務供應商，為住宅物業及非住宅物業提供綜合物業管理服務。

合景泰富集團為中國大型物業發展商，在大灣區佔據領先地位，主要從事物業開發、物業投資及酒店經營。合景泰富為一間於2006年7月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1813)。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生根據彼等各自受控實體之間訂立的有關股東協議，各自為本公司及合景泰富的最終控股股東。因此，合景泰富(作為本公司控股股東的聯繫人)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，非豁免協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關各非豁免協議最高建議年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)預計將超過5%，因此，各非豁免協議及其項下擬分別進行的交易(包括其建議年度上限)將須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

### 董事會批准

於為批准非豁免協議而舉行的董事會會議上，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於非豁免協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，孔健岷先生及孔健楠先生各自已就批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就非豁免補充協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供意見。力高企業融資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。

## 股東特別大會

股東特別大會謹訂於2023年1月13日(星期五)下午3時正假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室召開及舉行。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。根據細則第66條，提呈股東特別大會表決的決議案將以按股數票方式表決，而僅股東特別大會主席可真誠准許就純粹與一個程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。表決結果將根據上市規則第13.39(5)條登載於本公司網站([www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

適用於股東特別大會的代表委任表格已隨附於本通函內。代表委任表格亦可於本公司網站([www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))下載。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請儘快將代表委任表格按其印備的指示填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何延會(視情況而定)舉行時間不少於48小時前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何延會，並於會上投票。

於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議(「股東協議」)，據此，(其中包括)協議訂約各方須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，根據上市規則，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為一組有權於本公司股東大會上共同行使或控制行使30%或以上投票權的人士，因此為本公司的一組控股股東。於最後實際可行日期，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自被視為於1,069,354,546股股份中擁有權益，而孔健岷先生、孔健楠先生及孔健濤先生則分別被視為於1,071,654,546股股份、1,070,805,546股股份及1,069,354,546股股份中擁有權益。因此，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自以及彼等相關聯繫人須就批准非豁免協議及其項下擬進行的交易之建議決議案放棄投票。

除上述情況外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈有關非豁免協議之決議案放棄投票。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會(或其任何延會)並於會上投票的股東身份，本公司將自2023年1月10日(星期二)至2023年1月13日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。如欲出席股東特別大會並於會上投票，務請於2023年1月9日(星期一)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

### 推薦意見

務請閣下垂注(i)本通函第29至30頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就批准非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之建議決議案致獨立股東的推薦意見；及(ii)本通函第31至67頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之公平性及合理性致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

獨立董事委員會經考慮(其中包括)獨立財務顧問之意見後，認為非豁免協議及其項下擬進行交易之條款(包括其建議年度上限)屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，及將於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)之相關決議案。

董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的建議後)認為，非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常及一般業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益，因此，建議閣下投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案。

---

## 董事會函件

---

### 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄「一般資料」所載的其他資料。

此致

各股東 台照

承董事會命  
合景悠活集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

2022年12月21日

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關批准非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)的推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



**KWG Living Group Holdings Limited**

**合景悠活集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

敬啟者：

### 重續持續關連交易

吾等提述本公司於2022年12月21日向股東刊發的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就吾等認為非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之條款是否屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本集團及股東的整體利益，以及獨立股東經考慮獨立財務顧問的推薦建議後於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

力高企業融資已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就各非豁免協議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建議。獨立財務顧問建議詳情連同作出建議的理由、於達致其建議時所作的關鍵假設及所考慮的因素，載於通函第31頁至第67頁所載其發出的函件內。

閣下亦請垂注通函第7頁至第28頁所載的董事會函件及通函附錄所載的一般資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮董事會函件所載資料，非豁免協議及其項下擬進行的交易的條款及條件、獨立財務顧問的考慮因素及理由以及獨立財務顧問的意見函件所載的其意見，吾等認為非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之條款屬公平合理，乃按正常商業條款或更佳條款訂立，將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准非豁免協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
合景悠活集團控股有限公司

劉曉蘭  
獨立非執行董事

馮志偉  
獨立非執行董事  
謹啟

伍綺琴  
獨立非執行董事

2022年12月21日



---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載有其就非豁免協議及其項下擬進行之交易（包括建議年度上限）致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

### 重續持續關連交易

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就非豁免協議及其項下擬進行之交易（包括建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2022年12月21日的通函（「**通函**」）中之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件組成通函之一部份。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。

茲提述(i)有關（其中包括）舊框架協議的招股章程；及(ii) 貴公司日期為2021年9月29日之公告及 貴公司日期為2021年10月26日之通函，內容有關修訂舊住宅物業管理服務框架協議、舊物業代理服務框架協議及舊商業物業管理服務框架協議項下之年度上限。

由於上述協議將於2022年12月31日屆滿，而 貴公司將於屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，於2022年11月21日（交易時段後）， 貴公司與合景泰富訂立（其中包括）(i)新住宅物業管理服務框架協議；(ii)新物業代理服務框架協議；(iii)新商業物業管理服務框架協議；及(iv)新商業營運及增值服務框架協議（即非豁免協議）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生根據彼等各自受控實體之間訂立的有關股東協議，各自為 貴公司及合景泰富的最終控股股東。因此，合景泰富(作為 貴公司控股股東的聯繫人)為 貴公司的關連人士。非豁免協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。根據上市規則第14A章，新框架協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。由於有關各非豁免協議最高建議年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)(定義見上市規則)預計將超過5%，因此，各非豁免協議及其項下分別擬進行的交易(包括其建議年度上限)將須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。根據董事會函件，於最後實際可行日期，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自被視為於1,069,354,546股股份中擁有權益，而孔健岷先生、孔健楠先生及孔健濤先生則分別被視為於1,071,654,546股股份、1,070,805,546股股份及1,069,354,546股股份中擁有權益。因此，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自以及彼等相關聯繫人須就批准非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之建議決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供意見。

吾等，力高企業融資有限公司，已獲 貴公司根據上市規則的規定委任為獨立財務顧問，以就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就(其中包括)非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之條款，對獨立股東而言是否屬公平合理，以及進行該等交易是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益作出建議。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於過去兩年，除就日期為2022年11月21日的非豁免協議及其項下擬進行的交易（僅包括其截至2025年12月31日止三個年度之建議年度上限）獲委聘之外，吾等並無獲 貴公司委聘提供任何其他服務（包括但不限於有關訂立舊框架協議及其當時有關建議年度上限之任何委聘以及吾等就非豁免協議擔任財務顧問或獨立財務顧問的任何先前委聘）。於最後實際可行日期，除就吾等之上述委聘向 貴公司提供服務而收取正常專業費用以外，概無存在吾等將據此自 貴集團收取任何費用及／或利益之任何其他安排，且吾等與 貴集團之間並無有關非豁免協議之任何其他委聘，因此，吾等認為該等關係不會影響吾等的獨立性。吾等並不知悉吾等與 貴集團、合景泰富集團或彼等各自的任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人之間存在任何關係或利益，而有可能被合理視為與吾等之獨立性有關。根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，以就非豁免協議及其項下擬進行的交易（包括其建議年度上限）擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括） 貴公司日期為2022年11月21日的公告、非豁免協議、 貴公司截至2021年12月31日止年度之年報（「**2021年年報**」）及 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告（「**2022年中期報告**」）。吾等亦已審閱 貴公司管理層（「**管理層**」）所提供有關 貴集團營運、財務狀況及前景的若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關的其他資料、分析及市場數據；及(ii)就非豁免協議項下擬進行的交易之條款以及 貴集團的業務及未來前景與 貴公司管理層進行口頭討論。吾等已採取合理措施以確保達致吾等意見時所依賴的該等資料及陳述以及向吾等作出之聲明，於本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且股東將獲盡快告知任何重大變動（如有）。

董事就通函所載資料之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，通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏任何其他重要事實，致使本函件或通函所載任何陳述產生誤導。吾等認為吾等已獲提供並已審閱所有目前可獲得的資料及當前情況下可獲得的文件，以便吾等就非豁免協議及其項下擬進行的交易之條款及訂立理由達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，以

為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或管理層隱瞞任何重大資料，或任何資料屬誤導、失實或不準確。然而，吾等並無就此對 貴集團之業務、事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見必然基於最後實際可行日期之實際金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等可獲得之資料。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關訂立新框架協議項下擬進行之交易之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團及合景泰富集團之資料

貴集團為中國一家綜合物業管理服務供應商，為住宅物業及非住宅物業提供綜合物業管理服務。 貴集團之住宅物業管理服務分部包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)物業代理服務；(b)家居生活服務；及(c)公共區域增值服務。 貴集團之非住宅物業管理及商業營運服務分部包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。

合景泰富集團為中國大型物業發展商，在大灣區佔據領先地位，主要從事物業開發、物業投資及酒店經營。合景泰富為一間於2006年7月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1813)。

#### 2. 訂立非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之理由及裨益

經計及 貴集團截至2021年12月31日止年度之年度總收入佔比分別約59.5%及約40.5%，住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務這兩個業務分部已然是為 貴集團貢獻收入的兩個主要分部。截至2021年12月31日止年度，該兩個分部各自之收入較去年出現大幅增加，增幅不低於80%。截至2022年6月30日止六個月，該兩個分部各自之收入較去年同期繼續錄得增長，其中非住宅物業管理及商業營運服務分部大幅增加約168.5%。根據2022年中期報告，於2022年6月30日， 貴集團於住宅及非住

宅物業方面的合約建築面積及在管建築面積均呈現增長趨勢。貴集團繼續專注於其住宅及非住宅物業管理服務並優化其全國業務的地理佈局。於2022年6月30日，貴集團已於全國104個城市建立其住宅物業管理業務，而非住宅物業管理則覆蓋89個城市。

於進行其日常及一般業務過程中，貴集團不時根據各份舊框架協議向合景泰富集團及其聯繫人提供相關服務。預計貴集團於上述協議到期後將繼續提供有關服務。基於貴集團與合景泰富集團之間的長期業務關係，以及合景泰富集團的背景及經營規模，訂立非豁免協議將使貴集團能夠繼續獲得服務費的收入來源，從而有助於提高盈利能力及股東回報。

鑑於上文所述，吾等認為，訂立非豁免協議及其項下擬進行之交易(包括其建議年度上限)符合貴公司及獨立股東之整體利益。

### **3. 非豁免協議及其項下擬進行之交易(包括其建議年度上限)之主要條款**

#### **3.1 新住宅物業管理服務框架協議**

於2022年11月21日(交易時段後)，貴集團與合景泰富訂立新住宅物業管理服務框架協議，據此，貴集團已同意自2023年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩日)止期間內向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括(i)住宅預售管理服務；及(ii)住宅物業管理服務。

根據新住宅物業管理服務框架協議，就住宅預售管理服務及住宅物業管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本，並參考貴集團一般就可資比較服務向獨立第三方提供的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，按公平原則釐定。

### 住宅預售管理服務

在評估新住宅物業管理服務框架協議項下住宅預售管理服務條款的公平性及合理性時，吾等已隨機選取並審閱由 貴集團與合景泰富集團大概於2021年10月1日起直至非豁免協議日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)就根據舊住宅物業管理服務框架協議提供住宅預售管理服務而訂立之五份樣本協議，並將相關定價條款與 貴集團根據三份相應樣本協議(即 貴集團於回顧期間或之前就類似服務及物業類別而與獨立第三方訂立且於回顧期間仍然有效的所有協議)所提供的條款進行比較。根據吾等的評估， 貴集團就住宅預售管理服務向合景泰富集團及其聯繫人提供之定價條款不遜於向獨立第三方提供之定價條款。

### 住宅物業管理服務

在評估新住宅物業管理服務框架協議項下住宅物業管理服務條款的公平性及合理性時，吾等已隨機選取並審閱由 貴集團與合景泰富集團於回顧期間或之前就舊住宅物業管理服務框架協議項下之住宅物業管理服務而訂立且於回顧期間仍然有效的五份樣本協議，並將相關定價條款與 貴集團根據 貴集團與獨立第三方於回顧期間就類似服務及物業類別訂立的五份相應樣本協議所提供的條款進行比較。根據吾等的評估， 貴集團就住宅物業管理服務向合景泰富集團及其聯繫人提供之定價條款不遜於向獨立第三方提供之定價條款。

鑑於上文所述，吾等認為，新住宅物業管理服務框架協議之條款屬公平合理且按正常商業條款訂立。

### 3.2 新物業代理服務框架協議

於2022年11月21日(交易時段後)，貴集團與合景泰富訂立新物業代理服務框架協議，據此，貴集團已同意自2023年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩日)止期間內向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務。

根據新物業代理服務框架協議，貴集團就物業代理服務按參考已售物業價格的佣金費率收取費用，佣金費率經參照(其中包括)市場上類似服務及物業類別的佣金費率後，按公平原則釐定。

在評估新物業代理服務框架協議條款的公平性及合理性時，吾等已隨機選取並審閱貴集團與合景泰富集團於回顧期間就舊物業代理服務框架協議項下的物業代理服務而訂立的五份樣本協議(「物業代理樣本協議」)，並注意到相關佣金率介乎相關物業總售價的1.5%至3.5%，佣金率的平均值及中位數分別為2.5%及3.0%。另一方面，吾等已嘗試參考貴集團或合景泰富集團與獨立第三方就與舊物業代理服務框架協議項下的服務直接相若的服務訂立的相應樣本協議。然而，據管理層告知，於新物業代理服務框架協議日期，貴集團或合景泰富集團概無訂立該等樣本協議。

## 獨立財務顧問函件

因此，為進行吾等的評估，吾等已另行與(i)涉及提供及接受類似銷售代理服務；及(ii)由香港其他上市公司於回顧期間在聯交所網站公佈的可資比較交易進行比較。吾等已盡最大努力甄定一份載有三宗符合上述選擇標準的可資比較交易（「物業代理可資比較交易」）的詳細清單，及就吾等所深知，其詳情載於下文表1。

表1：物業代理可資比較交易概要

有關公告／通函日期	股份代號	公司	根據有關物業之 售價計算之 佣金率	就分析用途採納 之佣金率 （「物業代理 可資比較費率」）
2022年11月3日	3316	濱江服務集團 有限公司	0.1%至2%	1.05% <sup>(附註1)</sup>
2022年4月21日／ 2022年6月16日	2205	康橋悅生活集團 有限公司	約5%	5%
2022年4月7日／ 2022年5月26日	733	合富輝煌集團控股 有限公司	0.5%至 1.2% <sup>(附註2)</sup>	0.85% <sup>(附註1)</sup>
			平均值：	2.3%
			中位數：	1.05%

資料來源：聯交所之官方網站(<https://www.hkexnews.hk/>)

附註：

1. 參考所披露佣金率範圍按最低佣金率及最高佣金率之平均值計算。
2. 參考日期為2022年5月26日之有關通函所披露其他物業開發商向有關上市發行人提供之有關佣金率。

誠如上文表1所示，物業代理可資比較費率之平均值及中位數分別為2.3%及1.05%。因此，貴集團根據物業代理樣本協議向合景泰富集團收取之佣金率之平均值及中位數分別高於物業代理可資比較費率之平均值及物業代理可資比較費率之中位數。

鑑於上文所述，吾等認為新物業代理服務框架協議的條款屬公平合理及按正常商業條款訂立。



### 3.3 新商業物業管理服務框架協議

於2022年11月21日(交易時段後)，貴集團與合景泰富訂立新商業物業管理服務框架協議，據此，貴集團已同意自2023年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩日)止期間內向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括(i)商業預售管理服務；及(ii)商業物業管理服務。

根據新商業物業管理服務框架協議，就商業預售管理服務及商業物業管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本，並參考貴集團一般就可資比較服務向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務和物業類型的費用後，按公平原則釐定。

#### 商業預售管理服務

在評估新商業物業管理服務框架協議項下商業預售管理服務條款的公平性及合理性時，吾等已隨機選取並審閱貴集團與合景泰富集團於回顧期間或之前就根據舊商業物業管理服務框架協議提供的商業預售管理服務而訂立並於回顧期間仍然有效的五份樣本協議(「商業預售管理樣本協議」)，並注意到相關加價率介乎各自相應營運成本的約35%至約42%。另一方面，吾等已嘗試參考貴集團或合景泰富集團與獨立第三方就與舊商業預售管理服務框架協議項下的商業預售管理服務相若的服務訂立的相應樣本協議。然而，據管理層告知，於新商業物業管理框架協議日期，貴集團或合景泰富集團概無訂立該等樣本協議。

## 獨立財務顧問函件

因此，吾等已另行與(i)涉及就(其中包括)商業物業的示範單位及／或銷售中心提供及接受類似物業管理服務；及(ii)由香港其他上市公司於回顧期間在聯交所網站公佈的可資比較交易進行比較。吾等已盡最大努力甄定一份載有六宗符合上述選擇標準的可資比較交易的詳細清單，並於相關公告／通函中明確披露所採納的相關定價基準(「商業預售管理可資比較交易」)，其詳情載於下文表2。

表2：商業預售管理可資比較交易概要

有關公告／通函日期	股份代號	公司	對相關成本收取的加價率
2022年7月29日	9666	金科智慧服務集團股份有限公司	10%
2022年7月15日	1668	華南城控股有限公司	10%
2021年12月31日／ 2022年2月6日	6093	和泓服務集團有限公司	35%
2021年12月10日	124	粵海置地控股有限公司	10%
2021年12月1日／ 2022年2月28日	265	東勝旅游集團有限公司	15%
2021年11月11日	832	建業地產股份有限公司	10%至20%
		最低：	10%
		最高：	35%

資料來源：聯交所之官方網站(<https://www.hkexnews.hk/>)

誠如上文表2所示，商業預售管理可資比較交易項下收取之加價率介乎相關物業售價之10%至35%。因此，貴集團根據商業預售管理樣本協議向合景泰富集團收取之加價率不遜於根據商業預售管理可資比較交易項下收取之加價率。

### *商業物業管理服務*

在評估新商業物業管理服務框架協議項下商業物業管理服務條款的公平性及合理性時，吾等已隨機選取並審閱貴集團與合景泰富集團於回顧期間或之前就舊商業物業管理服務框架協議項下的商業物業管理服務而訂立並於回顧期間仍然有效的五份樣本協議，並將相關定價條款與貴集團根據貴集團與獨立第三方於回顧期間就類似服務和物業類型訂立的五份相應樣本協議所提供者進行比較。根據吾等的評估，貴集團就商業物業管理服務向合景泰富集團及其聯繫人提供的定價條款不遜於向獨立第三方所提供者。

鑑於上文所述，吾等認為新商業物業管理服務框架協議的條款屬公平合理及按正常商業條款訂立。

### **3.4 新商業營運及增值服務框架協議**

於2022年11月21日(交易時段後)，貴集團與合景泰富訂立新商業營運及增值服務框架協議，據此，貴集團已同意自2023年1月1日起至2025年12月31日(包括首尾兩日)止期間內向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括(i)商業預售管理服務；及(ii)商業物業管理服務。

根據新商業營運及增值服務框架協議，就商業營運服務及商業增值服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本，並參考貴集團一般就可資比較服務向獨立第三方提出的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，按公平原則釐定。

### 商業營運服務

在評估新商業營運及增值服務框架協議項下商業營運服務條款的公平性及合理性時，吾等已隨機選取並審閱 貴集團與合景泰富集團於回顧期間或之前就根據舊商業營運及增值服務框架協議提供的商業營運服務而訂立並於回顧期間仍然有效的五份樣本協議（「商業營運樣本協議」）。根據吾等的審閱及與管理層討論，商業營運樣本協議一般採用參考預期營運成本的成本加成定價基準及／或參考合景泰富集團將從相關營運產生的租金收入的佣金定價基準，相關加價率及相關佣金率分別介乎25%至32%及15%至18%，平均值分別為約29.7%及約16.5%，同時亦參考標的商業物業的規模、地理位置及營運期等因素。另一方面，吾等已嘗試參考 貴集團或合景泰富集團與獨立第三方就與舊商業營運及增值服務框架協議項下的服務及物業可直接相若的服務及物業訂立的相應樣本協議。然而，據管理層告知，於新商業營運及增值服務框架協議日期， 貴集團或合景泰富集團概無訂立該等樣本協議。

因此，吾等已另行與(i)涉及提供及接受(其中包括)與商業物業的商業營運服務性質相若的服務，而各自相應的定價基準與商業營運樣本協議所採納者相若；及(ii)由香港其他上市公司於回顧期間在聯交所網站公佈的可資比較交易進行比較。吾等盡最大努力就有關成本加成定價基準及佣金定價基準甄選可資比較交易，但各自僅識別出一項符合上述選擇標準的可資比較交易，

即金地商置集團有限公司(股份代號：535)及恒隆地產有限公司(股份代號：101)所披露之相關交易(「商業營運成本加成可資比較交易」)，並於相關公告／通函中明確披露所採納的相關定價基準。為使吾等的分析獲得更有意義的樣本量，吾等因此嘗試延長審閱期，以額外涵蓋自2020年11月22日直至2021年11月21日(包括該日)期間刊發的初步公告／通函中明確披露的符合上述選擇標準並採用所採納加價率及／或佣金率的可資比較交易。然而，在盡最大努力的基礎上，吾等未能發現任何符合上述經擴展選擇標準的可資比較交易。

考慮到上述因素，就吾等的分析而言，吾等已相應參考香港其他上市公司(其提供與商業物業的商業營運服務性質相若的服務)的上市招股章程所披露的已採納定價基準。就佣金定價基準而言，吾等已參考三間香港上市公司的上市招股章程所披露的相關佣金率(與上述恒隆地產有限公司(股份代號：101)所披露的交易統稱為「商業營運佣金可資比較交易」)。然而，就成本加成定價基準而言，吾等已盡最大努力，但未能發現已於上市招股章程披露所採納加價率的任何相關可資比較交易。因此，在評估商業營運樣本協議項下所採納加價率的公平性及合理性時，吾等已另行參考 貴集團截至2021年12月31日止年度的相關分部利潤率。基於2021年年報所披露 貴集團非住宅物業管理及商業營運服務分部截至2021年12月31日止年度的收入人民幣約1,318.9百萬元及溢利人民幣約353.1百萬元，相關分部利潤率約為26.8% (「分部利潤率」)。下文表3載列商業營運成本加成可資比較交易及商業營運佣金可資比較交易的詳情概要。

## 獨立財務顧問函件

表3：商業營運成本加成可資比較交易及商業營運佣金可資比較交易之詳情概要

有關公告／通函／ 上市招股章程日期	股份代號	公司	所收取之 相關加價率	所收取之 相關佣金率
2021年12月13日	535	金地商置集團有限公司	不適用	20%
2021年6月21日	606	中駿商管智慧服務控股有限公司	不適用	5%
2021年1月14日	6668	星盛商業管理股份有限公司	不適用	3%至5%
2020年11月25日	1209	華潤萬象生活有限公司	不適用	5%
2022年9月21日	101	恒隆地產有限公司	2.5%	不適用

資料來源：聯交所之官方網站(<https://www.hkexnews.hk/>)

誠如上文表3所示，根據商業營運佣金可資比較交易所收取之相關佣金率介乎3%至20%。因此，貴集團根據商業營運樣本協議向合景泰富集團及其聯繫人收取之佣金率不遜於根據商業營運佣金可資比較交易所收取者。另一方面，根據商業營運加成可資比較交易收取的加價率為2.5%。因此，貴集團根據商業營運樣本協議向合景泰富集團收取之加價率不遜於根據商業營運加成可資比較交易所收取者，及貴集團根據商業營運樣本協議向合景泰富集團收取之平均加價率高於分部利潤率。

### 商業增值服務

在評估新商業營運及增值服務框架協議項下商業增值服務條款的公平性及合理性時，吾等已審閱 貴集團與合景泰富集團於回顧期間就根據舊商業營運及增值服務框架協議提供的商業增值服務而訂立並於回顧期間仍然有效的一份詳盡的樣本協議清單（「**商業增值樣本協議**」），並將相關定價條款與 貴集團根據一份相應樣本協議（即 貴集團與獨立第三方於回顧期間或之前就類似服務及物業類型而訂立並回顧期間仍然有效的所有協議）所提供者進行比較。根據吾等的評估， 貴集團根據商業增值樣本協議向合景泰富集團及其聯繫人提供的定價條款不遜於向獨立第三方所提供者。因此，吾等認為，新商業營運及其他增值服務框架協議項下商業增值服務的定價條款屬公平合理及按正常商業條款訂立。

鑑於上文所述，吾等認為新商業營運及其他增值服務框架協議的條款符合市場慣例、屬公平合理及按正常商業條款訂立。

4. 非豁免協議項下於截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限

4.1 新住宅物業管理服務框架協議項下的建議年度上限

下文表4載列(i)管理層所提供截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的實際交易金額；(ii)截至2022年12月31日止三個年度的現有年度上限；及(iii)新住宅物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限。

表4：實際交易金額、現有年度上限及新住宅物業管理服務框架協議項下建議年度上限的概要

	截至12月31日止年度的 實際交易金額		截至2022年 9月30日 止九個月的 實際交易金額	截至12月31日止年度的 現有年度上限			截至12月31日止年度的 建議年度上限		
	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
住宅預售管理服務	244,866	320,738	176,908	245,100	358,700	430,500	259,500	259,500	259,500
住宅物業管理服務	57,246	115,864	107,240	57,400	137,900	165,500	198,100	228,800	264,300
總計	302,112	436,602	284,148	302,500	496,600	596,000	457,600	488,300	523,800

新住宅物業管理服務框架協議截至2023年12月31日止年度的建議年度上限總額為人民幣457.6百萬元，且預期於截至2025年12月31日止三個年度將有所增加。

截至2025年12月31日止三個年度有關住宅預售管理服務的建議年度上限（「建議住宅預售管理年度上限」）

截至2023年12月31日止年度的建議住宅預售管理年度上限為人民幣259.5百萬元，且預期於截至2025年12月31日止兩個年度將維持不變。



吾等已審閱管理層提供的相關計算，並注意到釐定建議住宅預售管理年度上限時乃主要參考(i)合景泰富集團及其聯繫人將委聘 貴集團提供住宅預售管理服務的每份合約的估計交易金額；(ii)合景泰富集團及其聯繫人於截至2025年12月31日止三個年度將委聘 貴集團提供住宅預售管理服務的預期合約數目；及(iii) 貴集團於截至2023年12月31日止年度所訂立的上述每份合約的預期平均交易金額的潛在波動預留10%的浮動空間釐定。上述因素(包括但不限於定量分析及趨勢)的詳情載列下文。

誠如上文表1所示，截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月， 貴集團向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅預售管理服務的實際交易金額分別為約人民幣244.9百萬元及約人民幣320.7百萬元及約人民幣176.9百萬元(假設年化交易金額為人民幣235.9百萬元)。因此，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度相應現有年度上限的使用率分別為約99.9%、約89.4%及約54.8%。吾等已向管理層查詢截至2022年12月31日止三個年度的使用率下降趨勢，並獲悉中國物業市場整體充滿挑戰的營商環境以及COVID-2019疫情的波動情況導致合景泰富集團及其聯繫人的若干住宅項目的開發及銷售計劃遭延遲，進而導致2021年下半年以來獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供住宅預售管理服務的合約數目低於預期。為此，吾等已分別審閱合景泰富集團截至2021年及2022年6月30日止六個月各自期間的中期報告，並注意到合景泰富集團截至2022年6月30日止六個月的預售總額較去年同期有所減少。

於估計截至2025年12月31日止三個年度將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供住宅預售管理服務的合約數目時，管理層已採用相對保守的基準，乃假設截至2025年12月31日止三個年度各年將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘的相關合約數目為64份，與截至2022年9月30日止九個月期間獲委聘的相關合約的實際數目一致。為此，吾等已審閱合景泰富集團及其聯繫人的住宅項

目相應銷售中心及示範單位的發展規劃，並注意到該規劃的時間表與管理層所採納的估計一致，據此，預計於截至2023年12月31日止年度內，合景泰富集團及其聯繫人將經營64個住宅物業銷售中心並由 貴集團提供相關預售管理服務。

於估計將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供住宅預售管理服務的每份合約的交易金額時，管理層初始已參考舊住宅物業管理服務框架協議項下每份合約的歷史平均交易金額，其於截至2022年12月31日止年度同比增長約18.4%（根據截至2022年9月30日止九個月每份合約的平均交易金額，按年化基準計算），並假設每份合約的有關平均交易金額隨後於截至2025年12月31日止三個年度各年初步保持於同一水平。考慮到上述截至2022年12月31日止年度同比增加約18.4%乃參考根據截至2022年9月30日止九個月每份合約的歷史平均交易金額計算的每份合約的年化交易金額計算，及每份合約的年度平均交易金額於截至2022年12月31日止三個年度一直增加（按年化基準），截至2021年12月31日止年度及截至2022年12月31日止年度的相應年度增加分別為約13.2%及約18.4%（按年化基準），吾等認為，管理層所估計上述每份合約交易金額的趨勢屬公平合理。此外，於釐定建議住宅預售管理年度上限時，管理層亦已預留10%的浮動空間，以應付截至2023年12月31日止年度， 貴集團將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供勞動密集型住宅預售管理服務的每份合約預期平均交易金額的潛在波動。根據吾等與管理層的討論，該等潛在波動主要是由於 貴集團將就不同住宅項目提供住宅預售管理服務產生的營運成本波動所致，而其乃由於以下各項產生：(i)中國的通脹情況；及(ii)不同住宅項目銷售中心的規模及要求不同，從而影響（其中包括） 貴集團將提供清潔服務的所需員工數目、所需設施數目及標準，以及所需水準。就此而言，吾等已參考歷史模式，且注意到於截至2021年12月31日止年度及截至2022年12月31日止年度全年，每份合約的平均交易金額一直呈增長趨勢（按年化基準）。

因此，儘管於截至2022年12月31日止三個年度，舊住宅預售管理服務框架協議的使用率呈下降趨勢，但經考慮(i)所採納有關截至2025年12月31日止三個年度將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供住宅預售管理服務的合約數量的估計相對較為保守，其與截至2022年9月30日止九個月獲委聘的實際合約數目一致；及(ii)每份合約的估計金額，經計及回顧期間的增長趨勢及中國之預期通脹而因此對截至2023年12月31日止年度採用相應之10%浮動空間後，吾等認為建議住宅預售管理年度上限之釐定屬公平合理。

*截至2025年12月31日止三個年度有關住宅物業管理服務的建議年度上限（「建議住宅物業管理年度上限」）*

截至2023年12月31日止年度的建議住宅物業管理年度上限為人民幣198.1百萬元，且預期於截至2025年12月31日止兩個年度將有所增加。

根據吾等對相關計算的審閱，建議住宅物業管理年度上限主要參考(i) 貴集團預計其可能於截至2025年12月31日止三個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供住宅物業管理服務的預期在管建築面積，而此乃參照合景泰富集團及其聯繫人委聘 貴集團所管理的相應歷史在營建築面積以及相關物業的空置率估計；(ii)將收取的估計平均每月管理費；及(iii)相關物業所需住宅物業管理服務的預計平均期間釐定。上述因素(包括但不限於定量分析及趨勢)的詳情載列下文。

誠如上文表4所示，截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月， 貴集團向合景泰富集團提供住宅物業管理服務的實際交易金額分別為約人民幣57.2百萬元及約人民幣115.8百萬元及約人民幣107.2百萬元(假設年化交易金額為人民幣142.9百萬元)。因此，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度相應現有年度上限的使用率分別為約99.7%、約84.0%及約86.4%。誠如管理層所告知，受物業市場充滿挑戰的情況以及

COVID-2019疫情的波動情況影響，合景泰富集團截至2021年12月31日止年度部分住宅項目的開發進度遭延遲，導致部分住宅物業項目可供銷售的物業數量以及對住宅物業管理服務的需求低於預期。

於估計建議住宅物業管理年度上限時，吾等注意到，管理層已假設於截至2022年12月31日止年度合景泰富集團及其聯繫人可能需要住宅物業管理服務的在管建築面積將維持於截至2022年10月31日止十個月的相同水平約2.1百萬平方米，並於截至2025年12月31日止三個年度內每年增加且於截至2025年12月31日止年度達到約3.4百萬平方米。吾等已就此向管理層查詢且獲悉，貴集團與合景泰富集團及其聯繫人就截至2022年12月31日止十個月的住宅物業管理服務訂立相關個別協議，據此，管理層假設相關在管建築面積約2.1百萬平方米為合景泰富集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止年度就其所需住宅物業管理服務的相關在管建築面積，其於最後實際可行日期仍有效。因此，吾等認為，管理層假設合景泰富集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止年度所需住宅物業管理服務的在管建築面積將與截至2022年10月31日止十個月者相同，乃屬公平合理。此外，我們了解到於編製上述趨勢時，管理層主要參考(i)於截至2022年10月31日止十個月合景泰富集團及其聯繫人已交付的實際在管建築面積；(ii)於截至2022年10月31日止十個月至截至2025年12月31日止約三個年度所述實際已交付在管建築面積的估計年度增長率10%；及(iii)相關物業的預期平均空置率(其進而影響需 貴集團提供住宅物業管理的相關物業的預期建築面積)。就盡職審查目的而言，吾等已獲得及審閱合景泰富集團及其聯繫人於截至2021年12月31日止年度及截至2022年10月31日止十個月已交付予 貴集團的住宅物業在管建築面積的相關明細，且注意到，相應已交付在管總建築面積於整個審閱期間增加約14.0%。因此，管理層所採納的估計年度增幅10%屬相對保守，此乃參考過往趨勢釐定。此外，

吾等注意到，管理層亦假設截至2022年12月31日止整個年度的相關物業空置率將與截至2022年9月30日止九個月的歷史空置率相同，而於截至2023年12月31日止年度，有關空置率將增加兩個百分點（即增長20%），及此後於截至2025年12月31日止兩個年度保持不變。根據吾等的審查，上述趨勢與歷史平均空置率的趨勢相比較屬保守，其由截至2020年12月31日止年度至截至2021年12月31日止年度增加約三個百分點（即增長約51.1%），及此後至截至2022年12月31日止年度保持不變（參考截至2022年9月30日止九個月的歷史比率，按年化基準計算）。

此外，吾等注意到，於估計建議住宅物業管理年度上限時，管理層亦假設貴集團將就住宅物業管理服務向合景泰富集團及其聯繫人收取的平均每月管理費每年小幅增加5%。就此而言，吾等已審閱截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月的歷史平均每月管理費，並注意到歷史年度增幅約為8%。因此，管理層就截至2025年12月31日止三個年度內的平均每月管理費所採用的估計被認為相對保守。

此外，就相關物業所需的住宅物業管理服務的預計平均期限而言，吾等注意到，管理層採用截至2023年12月31日止年度的預計平均期限與截至2022年12月31日止年度的預計平均期限一致（參考截至2022年9月30日止九個月的歷史平均期限，按年化基準計算），及有關預計平均期限於截至2025年12月31日止三個年度內將保持不變。

因此，儘管於截至2022年12月31日止三個年度，舊住宅物業管理服務框架協議的使用率呈下降趨勢，但經考慮(i)截至2025年12月31日止三個年度合景泰富集團及其聯繫人已交付的在管建築面積估計年度增幅10%屬相對保守，此乃參考截至2022年10月31日止十個月已交付在管建築面值較截至2021年12月31日止年度的面積增加約14.0%釐定；(ii)截至2022年12月31日止整個年度相關物業的估計空置率將與截至2022年9月30日止九個月的歷史比率相

同，而與截至2022年12月31日止三個年度的歷史比率趨勢相比，於截至2025年12月31日止三個年度之有關比率的總體估計趨勢(按年化基準計算)基本較為保守；(iii)對照歷史趨勢，就截至2025年12月31日止三個年度內平均每月管理費的趨勢作出相對保守的估計；及(iv)截至2025年12月31日止三個年度各年之相關項目所需住宅物業管理服務的預計平均期間與截至2022年12月31日止年度的歷史平均時期一致(按年化基準計算)，吾等認為，建議住宅物業管理年度上限之釐定屬公平合理。

#### 4.2 新物業代理服務框架協議項下的建議年度上限

下文表5載列(i)管理層所提供截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的實際交易金額；(ii)截至2022年12月31日止三個年度的現有年度上限；及(iii)新物業代理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限。

表5：實際交易金額、現有年度上限及新物業代理服務框架協議項下建議年度上限的概要

	截至12月31日止年度的 實際交易金額		截至2022年 9月30日 止九個月的 實際交易金額	截至12月31日止年度的 現有年度上限			截至12月31日止年度的 建議年度上限		
	2020年	2021年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
物業代理服務	225,460	427,829	107,645	225,900	635,300	762,400	224,200	284,200	344,200

新物業代理服務框架協議截至2023年12月31日止年度的建議年度上限總額(「建議物業代理年度上限」)為人民幣224.2百萬元，且預期於截至2025年12月31日止三個年度將有所增加。

根據吾等對相關計算的審閱，建議物業代理年度上限乃主要參考(i) 貴集團於截至2025年12月31日止三個年度提供物業代理服務將產生的合景泰富集團及其聯繫人住宅物業的預期銷售金額；及(ii)將就物業代理服務收取的預期佣金費率釐定。上述因素(包括但不限於定量分析及趨勢)的詳情載列於下文。

誠如上文表2所示，截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月，貴集團向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務的實際交易金額分別為約人民幣225.5百萬元及約人民幣427.8百萬元及約人民幣107.6百萬元（假設年化交易金額為人民幣143.5百萬元）。因此，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度相應現有年度上限的使用率分別為約99.8%、約67.3%及約18.8%。根據吾等與管理層的討論，截至2022年12月31日止三個年度的使用率呈下降趨勢，主要是由於物業市場普遍低迷及COVID-2019疫情的波動情況，導致合景泰富集團及其聯繫人部分已開發住宅物業項目的銷售表現低於預期。

於釐定建議物業代理年度上限時，管理層已計及合景泰富集團及其聯繫人的有關物業透過貴集團提供物業代理服務將產生的估計銷售額，並假設估計銷售額於整個截至2025年12月31日止三個年度日益增加。根據吾等對相關計算的審閱，吾等注意到上述估計銷售額乃由管理層參考(i)合景泰富集團及其聯繫人的相關物業的估計銷售額預計從截至2022年12月31日止年度（按年化基準）至截至2023年12月31日止年度同比增加60%及其後於截至2025年12月31日止三個年度維持不變；及(ii)貴集團對有關銷售額的預期覆蓋率預計從截至2022年12月31日止年度（按年化基準）至截至2023年12月31日止年度將增加約三個百分點，並於截至2025年12月31日止兩個年度各年進一步增加約五個百分點而估計。誠如管理層所告知，考慮到COVID-2019疫情的普遍復甦情況，於整個截至2025年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人的主要業務目標為加快步伐恢復先前受影響的已開發物業項目的銷售進度及業績。另一方面，根據吾等從公共領域進行的獨立研究，中國中央委員會政治局於2022年7月舉行的會議首次提出「保交樓」住房政策的建議，據此，「房子是用來住的，不是用來炒的」將繼續為中國房地產行業發展的核心原則且中央政府將不時制定各種省級扶持政策，以幫助提振對中國整個房地產市場的信心及增強其穩定性，從而可能於日後對合景泰富集團及其聯繫人的有關物業的銷售業績產生積極影響。此外，吾等已獲得並審閱截至2023年12月31

日止年度合景泰富集團及其聯繫人的一份有關項目清單的銷售進度及目標，並注意到合景泰富集團及其聯繫人的銷售目標與管理層採納的合景泰富集團及其聯繫人之相關物業的估計銷售額大致一致。就 貴集團於截至2023年12月31日止三個年度各年就合景泰富集團及其聯繫人之相關物業提供物業銷售代理服務之預計年度覆蓋範圍增幅而言，誠如管理層所告知， 貴集團一直並將繼續努力提高其銷售能力，以出售合景泰富集團及其聯繫人的有關物業，爭取於日後獲得更高代理收入。當前， 貴集團僅透過合景泰富集團及其聯繫人的銷售中心向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務。展望未來，預期 貴集團將尋求拓展提供物業代理服務的銷售渠道，包括但不限於 貴集團的實體物業代理店。此外，吾等獲悉，合景泰富集團及其聯繫人的有關物業（ 貴集團一直向其提供物業代理服務）通常位於中國高線城市，售價相對高於位於低線城市的物業。根據管理層與合景泰富集團參照合景泰富集團的銷售及發展計劃進行的討論，預期於整個截至2025年12月31日止三個年度合景泰富集團及其聯繫人的有關項目儲備將日益由位於中國一線城市及二線城市的物業組成，其中所佔比例日益增加的相關銷售代理服務預期將由 貴集團負責。於此方面，吾等從合景泰富集團截至2022年6月30日止六個月的中期報告注意到，於當時可供合景泰富集團出售的可售項目中，90%有關預售金額來自一線及二線城市，其後合景泰富集團將繼續於高線城市集中發展其業務。鑑於上文所述及預期 貴集團拓展提供物業代理服務的銷售渠道，吾等認為管理層對於整個截至2025年12月31日止三個年度 貴集團覆蓋範圍預期增加的估計乃屬合理。

此外，吾等亦評估管理層於釐定建議物業代理服務年度上限時所採納 貴集團於截至2025年12月31日止三個年度就物業代理服務將向合景泰富集團及其聯繫人收取的預期佣金率水平。根據吾等之評估，所採納截至2025年12月31日止三個年度各年的預期佣金率與 貴集團於截至2022年9月30日止九個月向合景泰富集團及其聯繫人收取的平均佣金率一致。

因此，儘管於截至2022年12月31日止三個年度，舊物業代理服務框架協議的使用率呈下降趨勢，但經考慮上述分析，尤其是(i)合景泰富集團及其聯繫人恢復



先前受影響物業項目的銷售業績的主要業務目標；(ii)中央政府所推出有利於市場情緒及中國整個房地產市場穩定的有利房屋建議；及(iii) 貴集團為合景泰富集團及其聯繫人的有關物業提供物業銷售代理服務的覆蓋範圍的預期增加，其支持合景泰富集團及其聯繫人的物業透過 貴集團通過提供物業代理服務將產生的銷售金額的預期增加後，吾等認為建議物業代理年度上限之釐定屬公平合理。

#### 4.3 新商業物業管理服務框架協議項下的建議年度上限

下文表6載列(i)管理層所提供截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的實際交易金額；(ii)截至2022年12月31日止三個年度的現有年度上限；及(iii)新商業物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限。

表6：實際交易金額、現有年度上限及新商業物業管理服務框架協議項下建議年度上限的概要

	截至12月31日止年度的 實際交易金額		截至2022年 9月30日 止九個月的 實際交易金額	截至12月31日止年度的 現有年度上限			截至12月31日止年度的 建議年度上限		
	2020年	2021年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
商業預售管理服務	23,084	19,091	19,965	23,300	29,100	36,400	31,500	34,700	38,200
商業物業管理服務	97,195	131,109	114,590	100,200	157,400	188,900	194,100	224,200	259,000
總計	120,279	150,200	134,555	123,500	186,500	225,300	225,600	258,900	297,200

新商業物業管理服務框架協議截至2023年12月31日止年度的建議年度上限總額為人民幣225.6百萬元，且預期於截至2025年12月31日止三個年度將有所增加。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至2025年12月31日止三個年度有關商業預售管理服務的建議年度上限(「建議商業預售管理年度上限」)

截至2023年12月31日止年度的建議商業預售管理年度上限為人民幣31.5百萬元，且預期於截至2025年12月31日止兩個年度將有所增加。

吾等已審閱管理層所提供的相關計算，並注意到建議商業預售管理年度上限乃主要參考(i) 貴集團將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供住宅預售管理服務的每份合約的估計交易金額；(ii) 貴集團將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業預售管理服務的預期合約數量；及(iii)就截至2025年12月31日止兩個年度 貴集團訂立的上述每份合約的預期平均金額的潛在波動，每年預留10%的浮動空間而釐定。上述因素(包括但不限於定量分析及趨勢)的詳情載列於下文。

誠如上文表6所示，截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月， 貴集團向合景泰富集團及其聯繫人提供商業預售管理服務的實際交易金額分別為約人民幣23.1百萬元及約人民幣19.1百萬元及約人民幣20.0百萬元(假設年化交易金額為人民幣26.7百萬元)。因此，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度相應現有年度上限的使用率分別為約99.1%、約65.6%及約73.4%。據管理層告知，與住宅物業的情況類似，中國物業市場整體充滿挑戰的營商環境以及COVID-2019疫情的波動情況導致合景泰富集團及其聯繫人的若干商業項目的開發及銷售計劃遭延遲，進而導致獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業預售管理服務的合約數目低於預期。

於釐定建議商業預售管理年度上限時，管理層主要參考截至2022年9月30日止九個月內獲合景泰富集團及其聯繫人委聘就商業物業提供商業預售管理服務的現有合約數目11份並假設該數目將增加約18%至截至2023年12月31日止年度的13份及於截至2025年12月31日止兩個年度保持不變。為進行盡職

審查，吾等已審閱合景泰富集團及其聯繫人就其商業物業於截至2022年9月30日止九個月的實際營運銷售中心及展示單位名單，以及截至2023年12月31日止年度的相關發展計劃，並注意到該等計劃的時間表與管理層所採納的估計相符。

於估計將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業預售管理服務的每份合約的交易金額時，吾等注意到管理層已初始參考舊商業物業管理服務框架協議項下每份合約的歷史平均交易金額，於截至2022年12月31日止年度同比下降約23.8%（根據截至2022年9月30日止九個月每份合約的平均交易金額按年化基準計算），並假設有關於平均交易金額於截至2025年12月31日止三個年度各年初步維持於同一水平。吾等已就此向管理層查詢且獲悉，上述截至2022年12月31日止年度每份合約的歷史平均交易額的逐年下降以及截至2025年12月31日止三個年度的估計不變趨勢主要是由於銷售辦事處規模下降及合景泰富集團及其聯繫人所需的相關服務範圍縮小，而此種情況乃主要由於合景泰富集團的成本節約計劃，以及合景泰富集團及其聯繫人截至2022年12月31日止年度商業物業項目的規模普遍下降；而管理層已初步參考相關歷史情況，並假設合景泰富集團的成本節約計劃將持續，且銷售辦事處的規模及所需服務範圍將大致與截至2022年12月31日止年度相若。基於上文所述，吾等認為，管理層初步估計的截至2025年12月31日止三個年度每份合約的平均交易額趨勢屬公平合理。儘管每份合約的歷史交易額有上述趨勢，惟管理層亦已另外考慮就 貴集團將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘於截至2025年12月31日止兩個年度內提供商業預售管理服務的每份合約的預期平均交易金額的潛在波動預留10%的浮動空間。根據吾等與管理層的討論，該等潛在波動主要是由於 貴集團在不同的商業項目中提供被視為勞動密性質服務的商業預售管理服務可能會招致的營運成本波動所致，乃歸因於(a)中國的通脹；及(b)不

同商業項目的銷售中心的規模及要求的潛在差異，進而影響（其中包括）貴集團所提供的所需員工數量及資格、所需的設施數量及標準，以及所需的清潔服務水平。

因此，儘管於截至2022年12月31日止三個年度，舊商業預售管理服務框架協議的使用率呈下降趨勢，但經考慮(i)有關截至2025年12月31日止三個年度將獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業預售管理服務的合約數量的估計乃經參考截至2022年9月30日止九個月獲委聘的相關合約的實際數量作出並與合景泰富集團及其聯繫人的有關發展計劃一致；及(ii)每份合約的估計金額，經計及中國之預期通脹以及不同商業項目的銷售中心的規模及要求不同（因此對截至2024年及2025年12月31日止兩個年度各年採用相應之10%浮動空間）後，吾等認為建議商業預售管理年度上限之釐定屬公平合理。

*截至2025年12月31日止三個年度有關商業物業管理服務的建議年度上限（「建議商業物業管理年度上限」）*

截至2023年12月31日止年度的建議商業物業管理年度上限為人民幣194.1百萬元，且預期於截至2025年12月31日止兩個年度將有所增加。

根據吾等對相關計算的審閱，建議商業物業管理年度上限主要參考(i) 貴集團預計其可能於截至2025年12月31日止三個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業物業管理服務的預計在管建築面積，而此乃參照合景泰富集團及其聯繫人委聘 貴集團所管理的相應歷史建築面積以及相關物業的空置率估計；(ii)預計將收取的每月平均管理費；及(iii)相關項目所需的商業物業管理服務的預期平均期限後釐定。上述因素（包括但不限於定量分析及趨勢）的詳情載列於下文。

誠如上文表6所示，截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月，貴集團向合景泰富集團提供商業物業管理服務的實際交易金額分別為約人民幣97.2百萬元、約人民幣131.1百萬元及約人民幣114.6百萬元(假設年化交易金額為人民幣152.8百萬元)。因此，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度相應現有年度上限的使用率分別為約97.0%、約83.3%及約80.9%。據管理層告知，受物業市場嚴峻形勢及COVID-2019疫情變化情況影響，合景泰富集團於截至2021年12月31日止年度的若干商業項目的開發進度被推遲，導致若干商業物業項目可供出售的物業數量低於預期，繼而導致對商業物業管理服務的需求減少。

吾等注意到，於估計建議商業物業管理年度上限時，管理層已假設於截至2022年12月31日止年度合景泰富集團及其聯繫人將需要商業物業管理服務的在管建築面積將維持與截至2022年10月31日止十個月相同的水平，其隨後於截至2023年12月31日止年度增加約20.9%及於截至2025年12月31日止兩個年度各年增加約10%。吾等已就此向管理層查詢且獲悉，貴集團與合景泰富集團及其聯繫人就截至2022年12月31日止十個月的商業物業管理服務訂立相關個別協議，據此，管理層假設相關在管建築面積為合景泰富集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止年度就其所需商業物業管理服務的相關在管建築面積，其於最後實際可行日期仍有效。於預測前述趨勢時，吾等注意到管理層參考(i)於截至2022年10月31日止十個月合景泰富集團及其聯繫人已交付的實際在管建築面積；及(ii)於截至2022年10月31日止十個月至截至2025年12月31日止約三個年度所述實際在管建築面積的估計年度增長率10%。就盡職審查目的而言，吾等已獲得截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月的歷史相關在管建築面積，並注意到管理層於釐定建議商業物業管理年度上限時採用的在管建築面積年增長率10%的估計較截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月出現的不少於12%的

相應歷史年度增長率略為保守。此外，吾等注意到，管理層亦假設截至2022年12月31日止年度的相關物業空置率將與截至2021年9月30日止九個月一致，而於截至2023年12月31日止年度，有關空置率將增加兩個百分點（即增加10%），及於截至2025年12月31日止兩個年度保持不變。根據吾等的審查，上述趨勢與有關物業之歷史平均空置率的趨勢基本一致，其由截至2020年12月31日止年度至截至2021年12月31日止年度增加約兩個百分點（即增加約9.9%），及此後至截至2022年12月31日止年度保持不變（參考截至2022年9月30日止九個月的歷史覆蓋範圍，按年化基準計算）。

因此，考慮到 貴集團與合景泰富集團及其聯繫人就截至2022年12月31日止十個月的商業物業管理服務所訂立的相關個別協議於最後實際可行日期仍然有效，以及上文所分析促成因素的估計趨勢，包括但不限於(i)於截至2025年12月31日止約三個年度內，合景泰富集團及其聯繫人於截至2022年10月31日止十個月所交付的實際在管建築面積估計每年增加10%，該估計與截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的相關歷史增量相比相對保守；及(ii)截至2023年12月31日止年度的空置率估計每年增加10%，且類似歷史趨勢證明此後的趨勢大致保持不變，吾等認為，管理層的假設（據此計算於截至2022年12月31日止年度，合景泰富集團及其聯繫人將需商業物業管理服務的在管建築面積）將與截至2022年10月31日止十個月的數字相同，而該數字將於截至2023年12月31日止年度增加約20.9%，且於截至2025年12月31日止兩個年度各年，該數字將增加約10%，屬公平合理。

此外，吾等注意到，於釐定建議商業物業管理年度上限時，管理層亦假設貴集團將就商業物業管理服務向合景泰富集團及其聯繫人收取的平均每月管理費每年略微增加5%。就此而言，吾等已審閱截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的歷史平均每月管理費，並注意到管理層就截至2025年12月31日止三個年度內的平均每月管理費所採用的估計與歷史年度增長大致相同。

此外，就相關物業所需的商業物業管理服務的預期平均期限而言，吾等注意到，截至2023年12月31日止年度的預期平均期限與截至2022年12月31日止年度一致(參考截至2022年9月30日止九個月的歷史平均期限，按年化基準計算)，且該預期平均期限於截至2025年12月31日止三個年度內將保持不變。

因此，儘管於截至2022年12月31日止三個年度，舊商業物業管理服務框架協議的使用率呈下降趨勢，但經考慮(i)於截至2025年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人已交付的在管商業物業建築面積的估計年度增長10%較截至2023年12月31日止兩個年度獲已交付在管建築面積相應歷史年度增長不少於12%略為保守；(ii)截至2022年12月31日止整年，相關物業的估計空置率將與截至2022年9月30日止九個月的歷史空置率相同，而截至2025年12月31日止三個年度內該空置率的整體估計趨勢與截至2022年12月31日止三個年度歷史空置率的趨勢基本一致(按年化基準計算)；(iii)對截至2025年12月31日止三個年度的平均每月管理費趨勢的估計與相應歷史趨勢一致；及(iv)相關項目所需的商業物業管理服務的預期平均期限與於截至2022年12月31日止三個年度的該等項目相同(按年化基準計算)後，吾等認為建議商業物業管理年度上限之釐定屬公平合理。

4.4 新商業營運管理及其他增值服務框架協議項下的建議年度上限

下文表7載列(i)管理層所提供截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的實際交易金額；(ii)截至2022年12月31日止三個年度的現有年度上限；及(iii)新商業營運管理及其他增值服務框架協議項下截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限。

表7：實際交易金額、現有年度上限及新商業營運管理及其他增值服務框架協議項下建議年度上限的概要

	截至12月31日止年度的 實際交易金額		截至2022年 9月30日 止九個月的 實際交易金額	截至12月31日止年度的 現有年度上限			截至12月31日止年度的 建議年度上限		
	2020年	2021年	2020年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
商業營運管理服務	95,045	126,480	85,593	95,300	136,900	156,800	119,200	126,600	145,700
其他商業增值服務	12,404	13,859	11,687	13,000	13,900	16,100	17,100	18,800	20,700
總計	107,449	140,339	97,280	108,300	150,800	172,900	136,300	145,400	166,400

新商業營運管理及其他增值服務框架協議截至2023年12月31日止年度的建議年度上限總額為人民幣136.3百萬元，且預期於截至2025年12月31日止三個年度將有所增加。

截至2025年12月31日止三個年度有關商業營運管理服務的建議年度上限（「建議商業營運管理年度上限」）

截至2023年12月31日止年度的建議商業營運管理年度上限為人民幣119.2百萬元，且預期於截至2025年12月31日止兩個年度將有所增加。

根據吾等對相關計算的審閱，建議商業營運管理年度上限主要參考（其中包括）截至2025年12月31日止三個年度向(a)寫字樓；(b)開業前階段的購物商



場；及(c)營運階段的購物商場提供商業營運管理服務的估計交易金額釐定。上述因素(包括但不限於其促成因素的定量分析及趨勢)的進一步詳情載列於下文。

誠如上文表7所示，截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月，貴集團向合景泰富集團及其聯繫人提供商業營運管理服務的實際交易金額分別為約人民幣95.0百萬元及約人民幣126.5百萬元及約人民幣85.6百萬元(假設年化交易金額為人民幣114.1百萬元)。因此，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度相應現有年度上限各自的使用率分別為約99.7%、約92.4%及約72.8%。據管理層告知，與住宅物業的情況類似，中國物業市場整體充滿挑戰的營商環境以及COVID-2019疫情的波動情況導致合景泰富集團及其聯繫人的若干商業項目的開發及營運計劃遭延遲，進而導致獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業營運管理服務的合約數目低於預期。

就向寫字樓提供商業營運管理服務而言，吾等注意到估計交易金額(根據所提供相關服務的估計經營成本及預期向合景泰富集團及其聯繫人收取的利潤率釐定)由截至2022年12月31日止年度(參考截至2022年9月30日止九個月的歷史交易金額，按年化基準計算)至截至2023年12月31日止年度將增加10%並於截至2025年12月31日止兩個年度後保持不變。截至2023年12月31日止年度的有關增加乃由於因中國預期通脹而就截至2023年12月31日止年度採用相應之10%浮動空間後估計經營成本增加約10%。另一方面，吾等注意到，於截至2025年12月31日止三個年度各年，管理層均採用向合景泰富集團及其聯繫人收取的相同預期利潤率，而其與截至2022年9月31日止九個月的歷史平均利潤率一致。

就向購物商場提供商業營運管理服務而言，吾等注意到，於截至2025年12月31日止三個年度，整體交易額預計將呈現普遍增長的趨勢，此乃主要由

於截至2025年12月31日止兩個年度內，向營運階段的購物商場提供的服務產生的估計交易金額預期增加，被向營運前階段的購物商場提供服務產生的估計交易金額的預計減少所抵銷。

根據吾等對建議商業營運管理年度上限相關計算的審閱，向營運階段的購物商場提供商業營運管理服務的估計交易金額(根據估計租金收入總額及預期向合景泰富集團及其聯繫人收取的佣金率釐定)預期於截至2025年12月31日止三個年度各年將會增加。吾等注意到，有關增加乃由於若干購物商場預期將於開業前階段後投入營運，令購物商場可出租建築面積預期增加，導致截至2025年12月31日止三個年度估計租金收入總額增加所致。另一方面，吾等注意到，截至2025年12月31日止三個年度各年採納預期將向合景泰富集團及其聯繫人收取的佣金率相同，而這與截至2022年9月30日止九個月的歷史平均水平一致。就向開業前階段的購物商場提供商業營運管理服務而言，估計交易金額預期於截至2022年12月31日止年度(經參考截至2022年9月30日止九個月的歷史交易金額按年化基準計算)至截至2023年12月31日止年度略微增加，其後將於截至2024年12月31日止年度有所減少，並於截至2025年12月31日止年度保持不變。上述截至2025年12月31日止三個年度的整體下降趨勢乃主要由於若干購物商場預期將於2024年及2025年逐步結束開業前階段，而將需要於營運階段提供商業營運管理服務，導致該服務的可出租建築面積預期減少。另一方面，吾等注意到，於截至2025年12月31日止三個年度各年，採納向合景泰富集團及其聯繫人收取的相同預期利潤率，而其與截至2022年9月31日止九個月的歷史平均水平一致。就盡職審查目的而言，吾等亦已審閱合景泰富集團及其聯繫人截至2025年12月31日止三個年度各年相應購物商場的發展計劃，並注意到有關計劃的時間表與管理層採納的估計一致，即合景泰富集團及其聯繫人有關購物商場的项目總數預期將由截至2022年12月31日止年度的12個增加至截至2025年12月31日止年度的19個。此外，根據合景泰富集團截至2022年6月30日止六個月的中期報告，儘管疫情反覆，合景泰富集團位於中國六個核心一二線城市的11個購物商場於2022年上半年的租金收入較

去年同期實現整體增長。吾等亦注意到，於2022年，合景泰富集團榮獲多項行業大獎，彰顯了業內對其品牌的認可。因此，吾等認為，貴集團將獲委聘提供商業營運管理服務的購物商場的目標可出租建築面積可以實現。

因此，儘管於截至2022年12月31日止三個年度，舊商業營運管理服務框架協議的使用率呈下降趨勢，但經考慮到上述分析，尤其是(i)截至2025年12月31日止三個年度合景泰富集團及其聯繫人的購物商場可出租建築面積預期增長淨額，此乃由(其中包括)截至2022年6月30日止六個月彼等應佔租金收入按期增長、市場認可度、合景泰富集團及其聯繫人有關其購物商場的開發及營運時間表及合景泰富集團及其聯繫人於截至2025年12月31日止三個年度有關其購物商場的開發計劃所支持；及(ii)截至2025年12月31日止三個年度就其寫字樓及購物商場所採納的商業營運管理服務估計費率與截至2022年9月30日止九個月所收取的各自相應歷史平均費率一致，吾等認為建議商業營運管理年度上限之釐定屬公平合理。

*截至2025年12月31日止三個年度有關其他商業增值服務的建議年度上限(「建議其他商業增值年度上限」)*

截至2023年12月31日止年度的建議其他商業增值年度上限為人民幣17.1百萬元，且預期於截至2025年12月31日止三個年度將每年增加10%。

根據吾等對相關計算的審閱，建議其他商業增值年度上限主要參考根據舊商業營運管理及其他增值服務框架協議提供的其他商業增值服務的歷史交易金額釐定，更多詳情(包括其促成因素的定量因素及趨勢)載列於下文。

誠如上文表7所示，截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月，貴集團向合景泰富集團提供其他商業增值服務的實際交易金額分別為約人民幣12.4百萬元、約人民幣13.9百萬元及約人民幣11.7百萬

元(假設年化交易金額為人民幣15.6百萬元)。因此，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度相應現有年度上限各自的使用率分別為約95.4%、約99.7%及約96.8%。

此外，截至2022年12月31日止年度的建議其他商業增值年度上限人民幣17.1百萬元較截至2022年12月31日止年度的假設年化交易金額人民幣15.6百萬元增加10%，並預期於截至2025年12月31日止兩個年度每年增加10%。就此而言，吾等已評估截至2021年12月31日止兩個年度歷史交易金額及截至2023年12月31日止年度假設年化交易金額的變動，並注意到截至2022年12月31日止兩個年度各年的歷史交易金額按年增長約12.1%。

因此，考慮到(i)截至2022年12月31日止三個年度其他商業增值服務的現有年度上限的使用率持續高企，超過95%；及(ii)截至2022年12月31日止兩個年度歷史交易金額或假設年化交易金額每年增加約12.1%，吾等認為，建議其他商業增值年度上限(於截至2025年12月31日止三個年度每年增加10%)之釐定屬公平合理。

## 5. 內部監控措施

貴集團將採納若干內部監控措施以確保非豁免協議之定價條款乃一般商業條款，屬公平合理及不會超過建議年度上限。有關上述內部控制措施的詳情，請參閱董事會函件「內部監控措施」一節。

其中，吾等注意到，於釐定 貴集團根據非豁免協議將向合景泰富集團及其聯繫人提供的價格時將參考多種來源，包括 貴集團與獨立第三方進行的其他同期類似交易、從不同來源參考的市場上的其他可資比較交易(如其他物業管理服務供應商的行業人才及其他上市公司的公開資料)，以及(如適用)向有關政府機關備案的標準費用或在相關招標文件提交的費用。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦注意到，貴集團將於非豁免協議定價程序的不同階段實行職責分離。特別是，於訂立個別協議前釐定價格及於訂立個別協議後監測實際交易金額、月度報告以及使用率(臨界值為85%)將由貴集團的運營部門及財務部門分別執行，從而防止任何部門獲得對定價過程的完全控制，減少欺詐及錯誤的風險。此外，非豁免協議項下擬進行之交易將繼續由獨立非執行董事審閱及相關定價條款及年度上限的年度審閱將由貴公司的核數師根據上市規則的要求進行。

鑑於以上所述，吾等認為貴集團有適當的措施管理開展非豁免協議項下擬進行之交易，並確保服務費乃按正常的商業條款訂立且屬公平合理，以及將不會超過建議年度上限。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)之條款將於貴集團一般及日常業務過程中進行，且非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)之條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)的決議案。

此 致

合景悠活集團控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

力高企業融資有限公司

董事總經理

鄧振輝

謹啟

2022年12月21日

鄧振輝先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可進行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。彼於會計及投資銀行業擁有逾20年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或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、相關股份或債權證中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有股份數目				佔已發行的 有投票權股份 百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團 之權益)	其他權益	總數	
孔健岷	2,300,000	849,718,661 <sup>(2)</sup>	219,635,885 <sup>(4)</sup>	1,071,654,546	52.90
孔健楠	—	81,827,772 <sup>(3)</sup>	988,977,774 <sup>(4)</sup>	1,070,805,546	52.86
楊靜波	29,500 <sup>(5)</sup>	—	100,500 <sup>(6)</sup>	130,000	0.01

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數(即2,025,858,916股股份)計算。
- (2) 晉得及英明均由孔健岷先生全資擁有及控制。根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於晉得及英明擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 和康及通景國際有限公司(「通景」)由孔健楠先生全資擁有及控制。根據證券及期貨條例，孔健楠先生被視為於和康及通景擁有權益的股份中擁有權益。

- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，(其中包括)，訂約各方須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數中擁有權益。
- (5) 此等股份為根據本公司於2021年7月23日採納的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)而向該董事授出且已於2022年4月19日歸屬的第一批33,500股股份，其中4,000股股份於同日按平均價格3.24港元出售以支付中國預扣稅項。
- (6) 該等股份為於本公司根據股份獎勵計劃向該董事授出但尚未歸屬的股份之權益。

#### 於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的
				有投票權股份百分比 <sup>(1)</sup>
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已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有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## (b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知悉，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	持有股份數目				估已發行的 有投票權股份 百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團 之權益)	其他權益	總數	
晉得 <sup>(4)</sup>	678,390,949	—	390,963,597 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
英明 <sup>(4)</sup>	171,327,712	—	898,026,834 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
和康 <sup>(4)</sup>	80,376,772	—	988,977,774 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
孔健濤	—	139,259,113 <sup>(2)</sup>	930,095,433 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
正富	136,667,833	—	932,686,713 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
卓濤	2,079,450	—	1,067,275,096 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79
富迅	511,830	—	1,068,842,716 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數(即2,025,858,916股股份)計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅由孔健濤先生全資擁有及控制。根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於正富、卓濤及富迅擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，(其中包括)訂約各方須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數中擁有權益。
- (4) 孔健楠先生為和康之唯一董事及孔健岷先生為晉得及英明之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉。



### 3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(猶如彼等各自為控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露)於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

### 4. 董事於資產之權益

本公司與合景泰富訂立日期為2020年10月14日的物業租賃協議(截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣18.1百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣29.6百萬元)及日期為2022年11月21日的物業租賃協議(截至2025年12月31日止三個年度的年度上限分別為人民幣30百萬元、人民幣34.2百萬元及人民幣38.6百萬元)，本集團根據該等協議向合景泰富集團租賃若干物業及車位，而非執行董事孔健岷先生及執行董事孔健楠先生均被視為於該等協議中擁有重大權益，除此之外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司編製最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 5. 董事服務合約

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現有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本集團該成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 6. 董事於合約或安排之權益

除非執行董事孔健岷先生及執行董事孔健楠先生均被視為於其中擁有重大權益的非豁免協議及舊框架協議外，於最後實際可行日期，概無董事在對本集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

### 7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或面臨之重大訴訟或申索。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

## 9. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家或專業顧問之資格：

名稱	資格
力高企業融資	一間可根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已發出其書面同意書，表示同意刊發本通函，按本通函所載形式及內容納入本函件及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或者認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可依法強制執行與否）；及
- (c) 概無於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期）以來已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 展示文件

下列文件將由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日，即不少於14天）止期間於本公司網站([www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com))及披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載：

- (a) 新住宅物業管理服務框架協議；
- (b) 新物業代理服務框架協議；
- (c) 新商業物業管理服務框架協議；
- (d) 新商業營運及增值服務框架協議；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述力高企業融資的書面同意書。

**11. 其他資料**

本通函及隨附之代表委任表格已編製中英文版本。倘本通函的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。



**KWG Living Group Holdings Limited**

**合景悠活集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

**股東特別大會通告**

茲通告合景悠活集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2023年1月13日(星期五)下午3時正假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列決議案：

**普通決議案**

1. 「動議謹此確認及批准日期為2022年11月21日及由本公司與合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」)所訂立的住宅物業管理服務框架協議(「新住宅物業管理服務框架協議」)及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)以及授權本公司董事(「董事」)作出一切有關行動、契據及事宜，簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」
2. 「動議謹此確認及批准日期為2022年11月21日及由本公司與合景泰富所訂立的物業代理服務框架協議(「新物業代理服務框架協議」)及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)以及授權董事作出一切有關行動、契據及事宜，簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新物業代理服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」

## 股東特別大會通告

3. 「動議謹此確認及批准日期為2022年11月21日及由本公司與合景泰富所訂立的商業物業管理服務框架協議(「新商業物業管理服務框架協議」)及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)以及授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新商業物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」
4. 「動議謹此確認及批准日期為2022年11月21日及由本公司與合景泰富所訂立的商業營運及增值服務框架協議(「新商業營運及增值服務框架協議」)及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)以及授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新商業營運及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」

承董事會命  
合景悠活集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港, 2022年12月21日

附註:

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東,可委派一名或多名代表出席及投票,代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司任何股份之聯名持有人,則任何一名聯名持有人均可親身或委任受委代表於股東特別大會上就該等股份投票,猶如彼為唯一有權投票之人士;惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委任受委代表出席股東特別大會,則於本公司股東登記冊內排名首位之有關聯名持有人始有權就該等股份投票。
3. 根據代表委任表格上印備的指示正式填妥及簽署的代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人核證的文本,最遲須於大會或其任何延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前,交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓,方為有效。

## 股東特別大會通告

- 閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何延會並於會上投票。在該情況下，代表委任表格被視為撤銷論。
- 為釐定有權出席股東特別大會(或其任何延會)並於會上投票的股東身份，本公司將自2023年1月10日(星期二)至2023年1月13日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請於2023年1月9日(星期一)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。
- 根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。根據細則第66條，提呈股東特別大會表決的決議案將以按股數票方式表決，而僅股東特別大會主席可真誠准許就純粹與一個程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。
- 本通告中文版本僅供參考。倘有任何歧義，概以英文版本為準。

### 股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於股東特別大會實施：

- (i) 強制性體溫檢查
- (ii) 佩戴外科口罩
- (iii) 恕不供應茶點和派發公司禮品

任何出席人士如不遵守上述(i)及(ii)項預防措施或會被拒絕進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表，而非親身出席股東特別大會。倘任何股東欲親身出席大會，則股東應留意中華人民共和國中央政府及香港特別行政區政府對疫情防控實施的最新安排。

由於新型冠狀病毒大流行狀況不斷變化，本公司可能須在短時間通知更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站([www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com))及/或披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。