

## 此乃要件 請即處理

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。

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。



## 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)

- (1) 持續關連交易 — 修訂相關框架協議項下之年度上限；
  - (2) 建議修訂組織章程細則；
- 及
- (3) 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6頁至第19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20頁至第21頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問越秀融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第22頁至第42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2021年11月12日(星期五)下午3時正假座中華人民共和國廣州市天河區珠江新城洗村路26號廣州W酒店3樓無邊客房舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-4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(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。

2021年10月26日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	20
獨立財務顧問函件 .....	22
附錄 — 一般資料 .....	43
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：

「細則」	指	本公司的組織章程細則，經不時修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「商業預售管理服務」	指	本集團根據商業物業管理服務框架協議向合景泰富集團及其聯繫人提供預售管理服務，為合景泰富集團及其聯繫人擁有的商業物業之預售示範單位及銷售辦事處提供如清潔、保安及維修服務等
「商業物業管理服務」	指	本集團根據商業物業管理服務框架協議向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，為合景泰富集團及其聯繫人開發之商業物業提供如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等，而該等商業物業為(a)未售或已售但未交付予新業主；(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
「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
「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司，為於2019年9月11日於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涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	將於2021年11月12日(星期五)下午3時正假座中華人民共和國廣州市天河區珠江新城洗村路26號廣州W酒店3樓無邊客房召開及舉行的本公司股東特別大會或其任何延會(視情況而定)，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-4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，以就相關補充協議的建議經修訂年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「越秀融資」	指	越秀融資有限公司，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，為有關相關補充協議之建議經修訂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相關補充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

---

## 釋 義

---

「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，為於2006年7月28日於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	2021年10月18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
「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	本集團根據物業代理服務框架協議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
「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日訂立之物業代理服務框架協議
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月19日之招股章程
「相關框架協議」	指	(i)住宅物業管理服務框架協議；(ii)物業代理服務框架協議；及(iii)商業物業管理服務框架協議之統稱
「相關補充協議」	指	(i)補充住宅物業管理服務框架協議；(ii)補充物業代理服務框架協議；及(iii)補充商業物業管理服務框架協議之統稱

---

## 釋 義

---

「住宅預售管理服務」	指	本集團根據住宅物業管理服務框架協議向合景泰富集團及其聯繫人提供的預售管理服務，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如清潔、保安以及維護服務等
「住宅物業管理服務」	指	本集團根據住宅物業管理服務框架協議向合景泰富集團及其聯繫人提供的物業管理服務，向合景泰富集團及其聯繫人所開發且未售或已售但未交付業主的住宅物業提供如清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等
「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
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充商業物業管理服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2021年9月29日訂立的商業物業管理服務框架協議之補充協議，其修訂及補充商業物業管理服務框架協議
「補充物業代理服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2021年9月29日訂立的物業代理服務框架協議之補充協議，其修訂及補充物業代理服務框架協議

---

## 釋 義

---

- 「補充住宅物業管理服務  
框架協議」 指 本公司與合景泰富於2021年9月29日訂立的住宅物業管理服  
務框架協議之補充協議，其修訂及補充住宅物業管理服務框  
架協議
- 「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

王躍

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：

**(1) 持續關連交易 — 修訂相關框架協議項下之年度上限；**

**(2) 建議修訂組織章程細則；**

**及**

**(3) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2021年9月29日之公告，內容有關(其中包括)相關補充協議及建議修訂細則。



---

## 董事會函件

---

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)相關補充協議及其項下擬進行交易的進一步資料及建議修訂細則之詳情；(ii)獨立董事委員會就相關補充協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦函件；(iii)獨立財務顧問就相關補充協議及其項下擬進行的交易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，以考慮並酌情批准相關補充協議及其項下擬進行交易以及建議修訂細則。

### 相關補充協議

鑑於合景泰富集團及其聯繫人的業務擴展，本集團一直向合景泰富集團及其聯繫人提供額外服務。董事會發現，相關框架協議項下各自的交易金額接近其於截至2021年12月31日止年度各自現有年度上限。

於2021年9月29日(交易時段後)，本公司與合景泰富訂立(其中包括)相關補充協議，以修訂截至2022年12月31日止兩個年度各相關框架協議項下的現有年度上限。

### 住宅物業管理服務框架協議

根據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。截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月，概約歷史交易總額如下：

	截至 2020年12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2021年6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
<b>歷史交易總額</b>		
住宅預售管理服務	244,866	163,039
住宅物業管理服務	57,246	58,785

## 董事會函件

住宅物業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限修訂如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>住宅物業管理服務框架協議項下的原訂年度上限</b>		
住宅預售管理服務	306,400	383,000
住宅物業管理服務	<u>71,800</u>	<u>89,700</u>
<b>總計</b>	<b><u>378,200</u></b>	<b><u>472,700</u></b>
<b>補充住宅物業管理服務框架協議項下的 經修訂年度上限</b>		
向以下各方提供住宅預售管理服務		
— 合景泰富集團	248,300	298,000
— 合景泰富集團的聯繫人	<u>110,400</u>	<u>132,500</u>
	<b><u>358,700</u></b>	<b><u>430,500</u></b>
向以下各方提供住宅物業管理服務		
— 合景泰富集團	111,900	134,300
— 合景泰富集團的聯繫人	<u>26,000</u>	<u>31,200</u>
	<b><u>137,900</u></b>	<b><u>165,500</u></b>
<b>總計</b>	<b><u>496,600</u></b>	<b><u>596,000</u></b>

除有關年度上限的修訂外，住宅物業管理服務框架協議的服務範疇及其他條款將維持有效，並具有十足效力。

根據截至2021年6月30日止六個月的本公司管理賬目，有關住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的實際交易總額分別為約人民幣163.0百萬元及人民幣58.8百萬元，相當於截至2021年12月31日止年度相關現有年度上限約53.2%及81.9%。董事會確認，於最後實際可行日期，住宅物業管理服務框架協議的實際交易金額尚未超過截至2021年12月31日止年度的原訂年度上限。

補充住宅物業管理服務框架協議項下的經修訂年度上限經考慮以下主要因素釐定：

- (1) 有關住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的實際交易金額於截至2021年6月30日止六個月分別約為人民幣163.0百萬元及人民幣58.8百萬元；
- (2) 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；及
- (3) 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2022年12月31日止兩個年度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及住宅物業管理服務的在管建築面積預期有所增長。

### **簽訂補充住宅物業管理服務框架協議的原因及裨益**

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供額外住宅物業管理服務。由於合景泰富集團及其聯繫人開發的住宅物業的銷售規模、建築面積及數量因業務拓展而增加；本集團自2021年上半年起向合景泰富集團及其聯繫人提供更多住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。根據本集團目前的估計，截至2022年12月31日止兩個年度有關住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的原訂上限並不足夠。為使本集團繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供管理服務，本公司已訂立補充住宅物業管理服務框架協議以修訂住宅物業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限。

誠如招股章程所述，本集團正不斷努力進一步多元化其收入來源並減少對合景泰富集團的依賴。本集團一直通過來自獨立第三方的收購增加及多元化其在管建築面積，包括本公司於2021年1月18日及2021年6月29日的公告中分別披露的收購。該等自獨立第三方進行的收購乃本集團在管總建築面積增長的主要推動力及預期增加本集團自獨立第三方產生的收入。因此，根據補充住宅物業管理服務框架協議修訂年度上限與本集團整體業務擴張相一致且並不會增加本集團對合景泰富集團的依賴。經計及上文所述，董事（於考慮獨立財務顧問

## 董事會函件

的建議後，包括獨立非執行董事)認為，補充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(包括其經修訂年度上限)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。

### 物業代理服務框架協議

根據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。截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月，概約歷史交易總額如下：

	截至 2020年12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2021年6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
歷史交易總額	<u>225,460</u>	<u>262,390</u>

物業代理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限修訂如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業代理服務框架協議項下的原訂年度上限	356,800	470,600
補充物業代理服務框架協議項下的經修訂年度上限		
— 提供予合景泰富集團	540,800	649,000
— 提供予合景泰富集團的聯繫人	<u>94,500</u>	<u>113,400</u>
總計	<u>635,300</u>	<u>762,400</u>

除有關年度上限的修訂外，物業代理服務框架協議的服務範疇及其他條款將維持有效，並具有十足效力。

根據截至2021年6月30日止六個月的本公司管理賬目，物業代理服務框架協議項下的實際交易總額約為人民幣262.4百萬元，相當於截至2021年12月31日止年度現有年度上限的約

73.5%。董事會確認，於最後實際可行日期，物業代理服務框架協議的交易金額尚未超過截至2021年12月31日止年度的原訂年度上限。

補充物業代理服務框架協議項下的經修訂年度上限經考慮以下主要因素釐定：

- (1) 物業代理服務框架協議項下的實際交易金額於截至2021年6月30日止六個月約為人民幣262.4百萬元；
- (2) 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；及
- (3) 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2022年12月31日止兩個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供物業代理服務的項目數目的預期增長。

### **簽訂補充物業代理服務框架協議的原因及裨益**

補充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。根據本集團目前的估計，截至2022年12月31日止兩個年度的原訂上限並不足夠。為使本集團繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務，本公司已訂立補充物業代理服務框架協議以修訂物業代理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限。

誠如招股章程所述，本集團正不斷努力進一步多元化其收入來源並減少對合景泰富集團的依賴。本集團一直通過來自獨立第三方的收購增加及多元化其在管建築面積，包括本公司於2021年1月18日及2021年6月29日的公告中分別披露的收購。該等自獨立第三方進行的收購乃本集團在管總建築面積增長的主要推動力及預期增加本集團自獨立第三方產生的收入。因此，根據補充物業代理服務框架協議修訂年度上限與本集團整體業務擴張相一致且並不會增加本集團對合景泰富集團的依賴。經計及上文所述，董事(於考慮獨立財務顧問的建議後，包括獨立非執行董事)認為，補充物業代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條

## 董事會函件

款(包括其經修訂年度上限)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。

### 商業物業管理服務框架協議

根據商業物業管理服務框架協議，本集團已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。截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月商業物業管理服務的概約歷史交易總額如下：

	截至 2020年12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2021年6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
<b>歷史交易總額</b>		
商業物業管理服務	<u>97,195</u>	<u>65,573</u>

截至2022年12月31日止兩個年度，有關商業物業管理服務框架協議項下商業物業管理服務的現有年度上限修訂如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>商業物業管理服務框架協議項下的原訂年度上限</b>		
商業物業管理服務	124,400	145,700
<b>補充商業物業管理服務框架協議項下的 經修訂年度上限</b>		
向以下各方提供商業物業管理服務		
— 合景泰富集團	153,700	184,500
— 合景泰富集團的聯繫人	<u>3,700</u>	<u>4,400</u>
<b>總計</b>	<u><b>157,400</b></u>	<u><b>188,900</b></u>

除有關年度上限的修訂外，商業物業管理服務框架協議的服務範疇及其他條款將維持有效，並具有十足效力。

---

## 董事會函件

---

根據截至2021年6月30日止六個月的本公司管理賬目，有關商業物業管理服務框架協議項下之商業物業管理服務的實際交易總額約為人民幣65.6百萬元，相當於截至2021年12月31日止年度的現有年度上限約52.7%。董事會確認，於最後實際可行日期，商業物業管理服務框架協議的交易金額(包括商業預售管理服務及商業物業管理服務)尚未超過截至2021年12月31日止年度的原訂年度上限。

補充商業物業管理服務框架協議項下的經修訂年度上限經考慮以下主要因素釐定：

- (1) 有關商業物業管理服務的實際交易金額於截至2021年6月30日止六個月約為人民幣65.6百萬元；
- (2) 合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供商業物業管理服務的現有合約；及
- (3) 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2022年12月31日止兩個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業物業管理服務的在管建築面積的預期增長。

### **簽訂補充商業物業管理服務框架協議的原因及裨益**

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供額外商業物業管理服務。合景泰富集團及其聯繫人開發的商業物業的銷售規模、面積及數量因業務拓展而增加，本集團自2021年上半年起向合景泰富集團及其聯繫人提供更多商業物業管理服務。根據本集團目前的估計，截至2022年12月31日止兩個年度有關商業物業管理服務框架協議項下之商業物業管理服務的原訂上限並不足夠。為使本集團繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供管理服務，本公司已訂立補充商業物業管理服務框架協議以修訂商業物業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限。

誠如招股章程所述，本集團正不斷努力進一步多元化其收入來源並減少對合景泰富集團的依賴。本集團一直通過來自獨立第三方的收購增加及多元化其在管建築面積，包括本公司於2021年1月18日及2021年6月29日的公告中分別披露的收購。該等自獨立第三方進行的收購乃本集團在管總建築面積增長的主要推動力及預期增加本集團自獨立第三方產生的收入。因此，根據補充商業物業管理服務框架協議修訂年度上限與本集團整體業務擴張相一致且並不會增加本集團對合景泰富集團的依賴。經計及上文所述，董事（於考慮獨立財務顧問的建議後，包括獨立非執行董事）認為，補充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（包括其經修訂年度上限）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。

### 定價政策及內部控制措施

#### 定價政策

於相關框架協議各自期限內，本集團成員公司可根據框架協議主要條款就各相關框架協議項下擬進行的交易不時與合景泰富集團成員公司或聯繫人（視情況而定）訂立個別協議。

其項下擬進行的交易的價格乃根據本集團就向其所有客戶（包括獨立第三方及合景泰富集團及其聯繫人）提供的服務而編製的統一定價程序釐定，並計及物業的性質、規模及位置、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），並參考本集團一般向獨立第三方提供的佣金費率及市場上類似服務及物業類型的費用釐定。有關向合景泰富集團及其聯繫人及獨立第三方提供的價格亦將考慮相關時間的市場狀況、訂單規模及技術條件，並須符合公平合理原則。最終價格將由本公司或其附屬公司的高級管理層最終批准後，方可作實。因此，本集團向合景泰富集團及其聯繫人提供的服務條款不遜於本集團向獨立第三方提供者。

#### 內部監控措施

本公司亦已制定監控其持續關連交易的程序，其中本集團不同部門將負責執行、監督及檢討該等程序。將按季度進行定期檢查，以審核和評估相關框架協議項下擬進行的交易是



否按照其各自協議的條款進行，及特定交易收取的價格是否屬公平合理以及是否遵守上述定價政策。

獨立非執行董事將繼續審核相關框架協議項下擬進行的交易及本公司核數師亦將對定價條款及其相關持續關連交易的年度上限進行年度審查。

### 有關相關框架協議訂約方的資料

本集團是一家中國的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，在大灣區處於領先地位，主要從事物業發展、物業投資及酒店營運。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

根據晉得、正富及和康於2018年12月30日所訂立之股東協議，晉得、正富及和康按證券及期貨條例第317(1)(a)條各自被視為於其他訂約方所持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。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分別被視為於合景泰富已發行股本約62.64%、53.42%及53.35%中擁有權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生均為本公司控股股東。因此，合景泰富(作為本公司控股股東的聯繫人)為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，相關框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘本公司擬修訂持續關連交易的年度上限，本公司將須重新遵守公告及股東批准的規定。

就各相關補充協議項下建議經修訂的年度上限而言，由於上市規則所界定的最高適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算預期超過5%，因此，各相關補充協議及其項下分

## 董事會函件

別擬進行的交易(包括其建議經修訂的年度上限)將須遵守上市規則第14A章項下申報、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

於批准相關補充協議的董事會會議上，孔健岷先生及孔健楠先生均被視為於相關補充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均已就批准相關補充協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂的年度上限)的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須就有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

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就相關補充協議的建議經修訂年度上限及據此分別擬進行之交易向獨立股東提供建議。越秀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。

### 建議修訂組織章程細則

董事會亦建議對現有細則之第134條及第136條作出如下修訂，旨在令本公司可未經普通決議批准下自本公司之股份溢價賬中宣派及派付任何中期及末期股息，及給予董事會更大靈活性以宣派及派付中期股息：

細則編號	原細則	經修訂細則
134.	股息可以本公司的已變現或未變現利潤宣派及派付，或以董事會決定再無需要的由利潤撥備的儲備中撥款派發。倘獲普通決議批准，股息亦可自股份溢價賬或公司法容許就此目的應用的任何其他基金或賬目撥款派發。	股息可以本公司的已變現或未變現利潤宣派及派付，或以董事會決定再無需要的由利潤撥備的儲備中撥款派發。 <del>倘獲普通決議批准，</del> 股息亦可自股份溢價賬或公司法容許就此目的應用的任何其他基金或賬目撥款派發。

## 董事會函件

細則編號	原細則	經修訂細則
136.	<p>董事會可不時向股東派付其鑒於本公司的利潤認為具合理理據支持的中期股息，特別是在(但在不損害前文所述一般規定的情況下)如於任何時間本公司的股本劃分為不同類別，董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份或是就賦予其持有人股息方面優先權利的股份派付中期股息，前提是在董事會真誠行事的情況下，因就任何附有遞延或非優先權利的股份派付中期股息而令賦予優先權股份的持有人蒙受的任何損害，董事會毋須負上任何責任。在董事會認為就利潤具合理理據支持派付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份派付應付的任何定期股息。</p>	<p>董事會可不時向股東派付其鑒於本公司的利潤本公司的財務狀況及其資產的可變現淨值認為具合理理據支持的中期股息，特別是在(但在不損害前文所述一般規定的情況下)如於任何時間本公司的股本劃分為不同類別，董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份或是就賦予其持有人股息方面優先權利的股份派付中期股息，前提是在董事會真誠行事的情況下，因就任何附有遞延或非優先權利的股份派付中期股息而令賦予優先權股份的持有人蒙受的任何損害，董事會毋須負上任何責任。在董事會認為就利潤本公司的財務狀況及其資產的可變現淨值具合理理據支持派付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份派付應付的任何定期股息。</p>

除上述建議修訂之外，細則的所有其他條文均維持不變。對細則作出的建議修訂須待股東於股東特別大會上以特別決議案的方式批准後，方可作實。

### 股東特別大會

股東特別大會謹訂於2021年11月12日(星期五)下午3時正假座中華人民共和國廣州市天河區珠江新城洗村路26號廣州W酒店3樓無邊客房舉行。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-4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))。

---

## 董事會函件

---

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)及「披露易」網站(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1,066,354,546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1,068,654,546股股份、1,067,805,546股股份及1,066,354,546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相關補充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，(i)概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈有關相關補充協議之決議案放棄投票；及(ii)概無股東須就將於股東特別大會上提呈有關建議修訂組織章程細則之決議案放棄投票。

### 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2021年11月9日(星期二)至2021年11月12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2021年11月8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20至21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相關補充協議及其項下擬進行的交易之建議決議案致獨立股東的推薦意見；及(ii)本通函第22至42頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就相關補充協議及其項下擬進行的交易之建議修訂年度上限之公平性及合理性致獨立董事會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，認為相關補充協議及其項下擬進行交易之條款(包括建議修訂年度上限)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相關補充協議及其項下擬進行交易之相關決議。

董事(於考慮獨立財務顧問的建議後，包括獨立非執行董事)認為，相關補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議修訂年度上限)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。

董事亦相信，建議修訂組織章程細則符合本公司及其股東的整體最佳利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會提呈之特別決議。

### 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄「一般資料」的額外資料。

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

2021年10月26日

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關批准相關補充協議及其項下擬進行的交易(包括其經修訂的年度上限)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：

**持續關連交易  
修訂相關框架協議項下之年度上限**

吾等提述本公司於2021年10月26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，以就吾等認為相關補充協議之條款及其項下擬進行的交易(包括建議經修訂年度上限)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。

越秀融資已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就各相關補充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、所作的關鍵假設及所考慮的因素，載於通函第22頁至第42頁所載其發出的函件內。

---

## 獨立董事委員會函件

---

閣下亦請垂注通函第6頁至第19頁所載的董事會函件及通函附錄所載的一般資料。

經考慮董事會函件所載資料，相關補充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根據獨立財務顧問的意見函件所載的其意見，吾等認為相關補充協議之條款及其項下擬進行的交易（包括建議經修訂的年度上限）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相關補充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

2021年10月26日

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問越秀融資為載入本通函而編製之意見函件全文，當中載列其就相關補充協議的建議經修訂年度上限及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見。



香港灣仔駱克道188號  
兆安中心28樓

敬啟者：

### 持續關連交易 修訂相關框架協議項下之年度上限

#### I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就相關補充協議之建議經修訂年度上限及其項下擬進行交易的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司於2021年10月26日向股東發出的通函(「**通函**」)所載之「董事會函件」(「**董事會函件**」)，該函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於 貴公司於2020年10月14日在聯交所主板上市之前， 貴公司與合景泰富訂立相關框架協議，據此 貴公司向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅預售管理服務、住宅物業管理服務、物業代理服務、商業預售管理服務及商業物業管理服務。鑑於合景泰富集團及其聯繫人的業務擴展， 貴集團一直向合景泰富集團及其聯繫人提供額外服務。董事會發現，相關框架協議項下各自的交易金額接近其於截至2021年12月31日止年度各自現有年度上限。因此，於2021年9月29日， 貴公司與合景泰富訂立(其中包括)相關補充協議，以修訂截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，貴公司控股股東孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本約62.64%、53.42%及53.35%中擁有權益。因此，合景泰富(作為貴公司控股股東的聯繫人)為貴公司關連人士。根據上市規則第14A章，相關框架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.54條，倘貴公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，貴公司將須重新遵守上市規則之公告及股東批准的規定。就各相關補充協議項下建議經修訂年度上限而言，由於上市規則所界定的最高適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算預期超過5%，因此，各相關補充協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂年度上限)將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。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於股東特別大會上須就批准相關補充協議及其項下擬進行的交易之建議決議案放棄投票。

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)組成之獨立董事委員會已告成立，以就相關補充協議的建議經修訂年度上限及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議。作為獨立財務顧問，吾等的角色乃就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，越秀融資與貴公司或任何其他各方並無任何可合理視為與越秀融資獨立性有關的關係或利益。於過去兩年，貴集團與越秀融資之間並無任何委聘關係。除就本次委任為獨立財務顧問已付或應付予吾等之正常專業費用外，概不存在任何安排使吾等已經或將自貴公司或交易的任何其他各方收取任何費用或好處。因此，吾等合資格就相關補充協議的建議經修訂年度上限及其項下擬進行的交易提供獨立建議。

## II. 吾等的意見基礎

於達成吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)招股章程、貴公司於2021年9月29日就相關補充協議的建議經修訂年度上限刊發的公告及通函所載或提及的資料及事實；(ii)貴集團及其顧問提供的資料；(iii)貴公司截至2020年12月31日止年度的年報(「**2020年年報**」)

及 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告（「**2021年中期報告**」）；(iv)合景泰富截至2019年及2020年12月31日止年度的年報及合景泰富截至2021年6月30日止六個月的中期報告；(v) 貴集團董事及管理層（「**管理層**」）發表的意見及陳述；及(vi)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設所有向吾等提供的資料及向吾等發表的陳述及意見，或通函所載或提及的資料於其相關日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並可予以依賴。吾等亦已假設，通函所載的所有聲明及作出或提及的陳述於作出時均屬真實，且於通函日期仍屬真實，而董事及管理層的所有相關看法、意見及意向的陳述以及通函所載或提及者，均經適當及審慎查詢後合理地作出。吾等並無理由懷疑董事、管理層及／或 貴公司顧問提供予吾等的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。董事已確認，通函所提供及提及的資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實，而 貴公司及／或董事及管理層向吾等提供的所有資料或陳述於作出時在所有重大方面均屬真實、準確、完整及並無誤導成分，並持續至股東特別大會舉行日期。

通函包括遵照上市規則提供有關 貴集團的資料，董事須共同及個別承擔全部責任。吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分的內容概不負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已審閱現時可得之相關資料，以達成知情意見，並證明吾等依賴通函所載資料的準確性，為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層提供的資料、作出的陳述或發表的意見進行任何獨立核查，亦無對 貴集團或其任何附屬公司或聯營公司的業務、事務、業務營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

### III. 考慮的主要因素及理由

於達成推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團的背景資料

貴集團是一家中國的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。 貴集團的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)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向

## 獨立財務顧問函件

業主及居民提供家居生活服務；及(c)公共區域增值服務。貴集團的商業物業管理及運營服務分部包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業運營服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。

### 2. 有關 貴集團的財務資料

下文乃 貴集團截至2019年及2020年12月31日止年度的經選定財務資料(摘錄自2020年年報)及截至2020年及2021年6月30日止六個月之經選定財務資料(摘錄自2021年中期報告)：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣 百萬元 (經審核)	2020年 人民幣 百萬元 (經審核)	2020年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣 百萬元 (未經審核)
收入	1,124.9	1,517.2	670.9	1,228.6
毛利	419.8	638.5	261.8	543.4
股東應佔利潤	184.9	323.1	124.0	315.2

#### 截至2019年及2020年12月31日止年度

貴集團的總收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,124.9百萬元增加約人民幣392.3百萬元或約34.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,517.2百萬元。貴集團截至2020年12月31日止年度的收入增加乃主要由於年內在管建築面積增加所致。

貴集團毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣419.8百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣638.5百萬元，毛利率由截至2019年12月31日止年度的約37.3%提升至截至2020年12月31日止年度的約42.1%。毛利率的改善乃主要由於 貴集團的效益提升及成本控制改善所致。

股東應佔利潤於截至2020年12月31日止年度約為人民幣323.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣184.9百萬元大幅增加約74.7%。有關增加乃主要由於上述收入及毛利均有所增加所致。

**截至2020年及2021年6月30日止六個月**

貴集團的收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣670.9百萬元增加約人民幣557.7百萬元或約83.1%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,228.6百萬元。與截至2020年12月31日止年度類似，截至2021年6月30日止六個月的收入增加乃主要由於在管建築面積增加所致。

貴集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣261.8百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣543.4百萬元，毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約39.0%提升至截至2021年6月30日止六個月的約44.2%。毛利率增加乃主要由於 貴集團實施有效的成本控制及效益提升所致。

股東應佔利潤由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣124.0百萬元大幅增加約人民幣191.2百萬元或154.2%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣315.2百萬元。有關增加乃主要由於上述收入及毛利增加所帶動。

**3. 有關合景泰富集團的資料**

合景泰富集團為中國大型物業發展商，在大灣區處於領先地位，主要從事物業開發、物業投資及酒店營運。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)。

根據合景泰富截至2020年12月31日止年度的年報，合景泰富集團於截至2019年及2020年12月31日止年度的收入分別約為人民幣23,942.0百萬元及人民幣29,742.1百萬元，同比增加約24.2%。有關收入增加乃主要由於交付的建築面積由2019年的約1.8百萬平方米增加至2020年的約2.2百萬平方米。此外，合景泰富集團按權益合併收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣38,954.1百萬元增加約20.2%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣46,813.9百萬元。誠如合景泰富截至2021年6月30日止六個月的中期報告所載，合景泰富集團的收入維持穩定，於截至2020年及2021年6月30日止六個月分別約為人民幣12,936.0百萬元及人民幣12,973.8百萬元。此外，合景泰富集團按權益合併收入由2020年同期約人民幣20,055.6百萬元增加約10.8%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣22,222.1百萬元。

誠如合景泰富截至2020年12月31日止年度的年報及合景泰富截至2021年6月30日止六個月的中期報告所披露，中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要（「十四五規劃」）提出實施城市更新行動，預計受惠於城市結構調整優化，提升城市發展質量及轉變城市開發建設方式。此外，十四五規劃的實施強調全面提升城市發展質量、不斷滿足人民群眾日益增長的美好生活需要、促進經濟社會持續健康發展。一直以來，合景泰富集團順應大勢佈局發展方向，施行平衡穩健的資產經營策略，重視優質土儲。合景泰富集團一直深耕大灣區、長三角兩大經濟區，聚焦一二線城市。合景泰富集團2021年預售目標定為人民幣1,240億元，同比增長20%。穩健的土地投拓、優質的土地儲備和可售貨值以及合景泰富集團城市更新項目的佈局與加速轉化，預計將合力支撐合景泰富集團未來銷售規模持續穩步增長。

誠如合景泰富截至2021年6月30日止六個月的中期報告進一步披露，於2021年6月30日，合景泰富集團擁有177個主要項目，總建築面積約23.2百萬平方米。多年來，合景泰富集團一直在補充土地儲備，由合景泰富集團於截至2019年及2020年12月31日止年度內，分別收購總建築面積約3.7百萬平方米及3.3百萬平方米的項目所證明。

經考慮上文所述，合景泰富集團對 貴集團於相關框架協議項下的服務需求未來似乎會繼續增長。

#### 4. 訂立相關補充協議的原因及裨益

##### **(a) 補充住宅物業管理服務框架協議**

誠如董事會函件所載， 貴集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供額外住宅物業管理服務。由於合景泰富集團及其聯繫人開發的住宅物業的銷售規模、建築面積及數量因業務拓展而增加， 貴集團自2021年上半年起向合景泰富集團及其聯繫人提供更多住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。根據 貴集團目前的估計，截至2022年12月31日止兩個年度有關住宅預售管理服務及住宅物業管理

服務的原訂上限並不足夠。為使 貴集團繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供管理服務， 貴公司已訂立補充住宅物業管理服務框架協議以修訂住宅物業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限。

**(b) 補充物業代理服務框架協議**

補充物業代理服務框架協議將(i)進一步加強 貴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 貴集團佣金收入。根據 貴集團目前的估計，截至2022年12月31日止兩個年度的原訂上限並不足夠。為使 貴集團繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務， 貴公司已訂立補充物業代理服務框架協議以修訂物業代理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限。

**(c) 補充商業物業管理服務框架協議**

貴集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供額外商業物業管理服務。由於合景泰富集團及其聯繫人開發的商業物業的銷售規模、面積及數量因業務拓展而增加， 貴集團自2021年上半年起向合景泰富集團及其聯繫人提供更多商業物業管理服務。根據 貴集團目前的估計，截至2022年12月31日止兩個年度有關商業物業管理服務框架協議項下之商業物業管理服務的原訂上限並不足夠。為使 貴集團繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供管理服務， 貴公司已訂立補充商業物業管理服務框架協議以修訂商業物業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限。

董事認為，相關補充協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其經修訂年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於 貴集團的日常業務過程進行，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

經參考本函件上文「1.有關 貴集團的背景資料」一節， 貴集團產生收入的來源一直是向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅預售管理服務、住宅物業管理服

## 獨立財務顧問函件

務、物業代理服務及商業物業管理服務(統稱「相關服務」)，均於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

下表載列 貴集團於近期財政年度及期間從相關服務產生的收入概要：

人民幣百萬元計	截至12月31日止年度				截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年 6月30日 止六個月
<b>相關服務產生的收入：</b>					
— 住宅預售管理服務	75.9	123.6	210.4	244.9	163.0
— 住宅物業管理服務	22.8	33.8	34.8	57.2	58.8
— 物業代理服務	—	—	96.2	225.5	262.4
— 商業物業管理服務	5.9	52.9	116.0	97.2	65.6
<b>總計</b>	<b>104.6</b>	<b>210.3</b>	<b>457.4</b>	<b>624.8</b>	<b>549.8</b>

誠如上表所載，自截至2017年12月31日止年度以來，相關服務一直為 貴集團提供穩定的收入來源。考慮到上述情況，吾等認為，修訂相關補充協議項下的年度上限以向 貴集團提供額外及穩定的收入來源屬合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 5. 相關補充協議

誠如董事會函件所載，訂立相關補充協議乃為了修訂相關框架協議項下的各現有年度上限。除有關年度上限的修訂外，相關框架協議的服務範疇及其他條款將維持有效，並具有十足效力。有關相關框架協議的主要條款之詳情，請參閱招股章程「關連交易 — C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

吾等已審閱相關框架協議及相關補充協議的主要條款，並發現除修訂年度上限外，透過訂立相關補充協議，相關框架協議的主要條款並無其他變動、修訂或修改。

### 6. 定價政策及 貴集團內部控制措施

誠如董事會函件所述，於相關框架協議各自期限內， 貴集團成員公司可根據相關框架協議主要條款就各相關框架協議項下擬進行的交易不時與合景泰富集團成員公司或聯繫人(視情況而定)訂立個別協議。

其項下擬進行的交易的價格乃根據 貴集團就向其所有客戶(包括獨立第三方及合景泰富集團及其聯繫人)提供的服務而編製的統一定價程序釐定，並計及物業的性質、規模及位置、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 貴集團一般向獨立第三方提供的佣金費率及市場上類似服務及物業類型的費用釐定。有關向合景泰富集團及其聯繫人及獨立第三方提供的價格亦將考慮相關時間的市場狀況、訂單規模及技術條件，並須符合公平合理原則。最終價格將由 貴公司或其附屬公司的高級管理層最終批准後，方可作實。因此， 貴集團向合景泰富集團及其聯繫人提供的服務條款不遜於 貴集團向獨立第三方提供者。

為評估住宅物業管理服務框架協議及商業物業管理服務框架協議的主要條款是否公平合理，吾等已審閱(i) 貴集團與合景泰富集團及其聯繫人之間訂立的四份個別住宅物業管理服務協議樣本，以及 貴集團與獨立第三方就相同標的住宅物業訂立的四份相應協議樣本；及(ii) 貴集團與合景泰富集團及其聯繫人之間訂立的四份個別商業物業管理服務協議樣本，以及 貴集團與獨立第三方就相同標的商業物業訂立的四份相應協議樣本。基於吾等對上述個別住宅／商業物業管理服務協議樣本的審閱，吾等注意到， 貴集團向合景泰富集團及其聯繫人收取的管理費並不遜於 貴集團向獨立第三方所收取者。



---

## 獨立財務顧問函件

---

就住宅物業管理服務框架協議項下的住宅預售管理服務而言，吾等已審閱 貴集團與合景泰富集團及其聯繫人之間訂立的四份個別住宅預售管理服務協議樣本，以及 貴集團與獨立第三方就相同標的住宅物業訂立的四份相應協議樣本。吾等注意到， 貴集團向合景泰富集團及其聯繫人以及向獨立第三方收取的服務費乃基於標的住宅物業銷售辦事處獲指派的銷售人員數量及所用的有關材料而定，且對 貴集團而言不遜於 貴集團向獨立第三方所收取者。

就物業代理服務框架協議而言，經管理層告知，於物業代理服務框架協議及直至最後實際可行日期期間，除合景泰富集團及其聯繫人外， 貴集團並無與物業開發商訂立任何個別物業代理服務協議。因此，吾等已盡最大努力識別主要在中國從事提供物業管理服務及物業代理服務業務於聯交所主板上市公司所刊發的通函，內容涉及(其中包括)標的公司與其各自的關連人士於2020年9月29日及直至2021年9月29日(包括該日)(即相關補充協議日期前約一年)期間訂立的類似物業代理服務協議(「**可比較通函**」)。根據吾等對所識別的三份可比較通函的審閱，吾等注意到，標的公司向獨立第三方收取的物業代理服務的佣金率介乎0.8%至6.0%之間。在此基礎上，吾等已審閱 貴集團與合景泰富集團及其聯繫人於物業代理服務框架協議期限內訂立的四份個別物業代理服務協議樣本，並注意到其中規定的佣金率屬於可比較通函中披露的標的公司向獨立第三方收取的佣金率範圍。

貴公司亦已制定監控其持續關連交易的程序，其中 貴集團不同部門將負責執行、監督及檢討該等程序。將按季度進行定期檢查，以審核和評估相關框架協議項下擬進行的交易是否按照其各自協議的條款進行，及特定交易收取的價格是否屬公平合理以及是否遵守上述定價政策。

獨立非執行董事將繼續審核相關框架協議項下擬進行的交易及 貴公司核數師亦將對定價條款及其相關持續關連交易的年度上限進行年度審查。

**7. 相關補充協議項下的經修訂年度上限**

**(a) 補充住宅物業管理服務框架協議**

誠如董事會函件所載，住宅物業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限修訂如下：

	<b>截至12月31日止年度</b>	
	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
現有年度上限：		
— 住宅預售管理服務	306.4	383.0
— 住宅物業管理服務	71.8	89.7
經修訂年度上限：		
— 住宅預售管理服務	358.7	430.5
— 住宅物業管理服務	137.9	165.5

誠如董事會函件所載，補充住宅物業管理服務框架協議項下的經修訂年度上限經考慮以下主要因素釐定：(i)有關住宅預售管理服務及住宅物業管理服務於截至2021年6月30日止六個月的實際交易金額；(ii)合景泰富集團及其聯繫人已委聘 貴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；及(iii)根據合景泰富集團及其聯繫人於截至2022年12月31日止兩個年度的物業開發計劃及交付時間表(「合景泰富集團開發計劃及交付時間表」)， 貴集團預計其可能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及住宅物業管理服務項下在管建築面積預期有所增長。

## 獨立財務顧問函件

評估補充住宅物業管理服務框架協議項下經修訂年度上限是否公平合理時，吾等已考慮以下因素：

(i) 住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的實際交易金額

下文所載為住宅預售管理服務及住宅物業管理服務於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的實際交易金額，及截至2020年及2021年12月31日止年度各現有年度上限的相應使用率：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2021年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元)
<b>住宅預售管理服務</b>		
年內現有年度上限	245.1	306.4
實際交易金額	244.9	163.0
使用率(%)	99.9%	53.2%
<b>住宅物業管理服務</b>		
年內現有年度上限	57.4	71.8
實際交易金額	57.2	58.8
使用率(%)	99.7%	81.9%

誠如上文所載，吾等注意到，住宅物業管理服務框架協議項下截至2020年12月31日止年度現有年度上限已大幅動用，如住宅預售管理服務及住宅物業管理服務於截至2020年12月31日止年度的使用率分別約為99.9%及99.7%所示。此外，住宅預售管理服務及住宅物業管理服務於截至2021年6月30日止六個月的現有年度上限的使用率分別約為53.2%及81.9%。按假設基準，住宅預售管理服務及住宅物業管理服務於截至2021年12月31日止年度的年度交易金額分別約為人民幣326.0百萬元及人民幣117.6百萬元，超過各自現有年度

上限分別約人民幣19.6百萬元及人民幣45.8百萬元。誠如董事會函件所披露，極高使用率乃主要由於合景泰富集團及其聯繫人開發的住宅物業的銷售規模、建築面積及數量因業務拓展而增加及 貴集團自2021年上半年起向合景泰富集團及其聯繫人提供更多住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。因此，當 貴集團於年內繼續向合景泰富集團提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務時，現有年度上限將不足以應付 貴集團的一般及日常業務。吾等注意到，截至2021年6月30日止六個月的住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的實際交易金額分別佔截至2021年12月31日止年度的經修訂年度上限的約45.4%及42.6%。

*(ii) 合景泰富集團及其聯繫人已根據現有合約委聘 貴集團*

誠如上文住宅預售管理服務及住宅物業管理服務於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的現有年度上限極高使用率所示，截至2021年及2022年12月31日止年度的現有年度上限似乎可能不足以匹配 貴集團手頭有關住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的現有合約。吾等已審閱 貴公司對經修訂年度上限的估計並注意到 貴集團手頭現有合約預期於截至2021年及2022年12月31日止年度將分別使用經修訂年度上限約89.3%及74.4%。

*(iii) 根據合景泰富集團開發計劃及交付時間表在管建築面積預期增加*

吾等從 貴公司對經修訂年度上限的估計中注意到，於確定向上修訂截至2021年及2022年12月31日止年度的經修訂年度上限時，已考慮 貴集團為合景泰富集團及其聯繫人住宅物業在管建築面積預期增加。因此，吾等已檢討合景泰富集團開發計劃及交付時間表並注意到 貴集團為合景泰富集團及其聯繫人住宅物業在管建築面積估計增加與合景泰富集團開發計劃及交付時間表基本一致。吾等亦從合景泰富於2021年9月13日就關於發行1.58億美元、

利率為7.40%、於2024年到期的優先票據的發售備忘錄中註意到，合景泰富集團及其聯繫人於2021年6月30日持作未來開發總建築面積為約7.5百萬平方米，竣工日期介乎2022年至2027年之間。此外，合景泰富集團一直通過於截至2019年及2020年12月31日止年度收購總建築面積分別約3.7百萬平方米及3.3百萬平方米的項目來補充其土地儲備。經計及上文所述，合景泰富集團及其聯繫人似乎將繼續委聘 貴集團提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務，且 貴公司對截至2022年12月31日止年度經修訂年度上限的估計中預期合景泰富集團及其聯繫人住宅物業的在管建築面積進一步增加屬合理。

除在管建築面積預期增加外，吾等亦註意到， 貴公司對經修訂年度上限的估計已計及 貴集團截至2022年12月31日止年度將向合景泰富集團及其聯繫人收取的住宅物業管理服務的平均每月管理費增幅。吾等已審閱 貴集團最近於2021年7月及2021年8月訂立的兩份個別住宅物業管理服務協議樣本，並註意到其中訂明的每月管理費大致與 貴公司估計經修訂年度上限中所採納的平均每月管理費的預期水平一致。

經計及上文所述，為配合住宅預售管理服務及住宅物業管理服務交易金額的預期增長，確定截至2022年12月31日止年度的經修訂年度上限高於截至2021年12月31日止年度的年度上限被認為屬合理。

**(b) 補充物業代理服務框架協議**

誠如董事會函件所載，物業代理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限修訂如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
現有年度上限	356.8	470.6
經修訂年度上限	635.3	762.4

## 獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，補充物業代理服務框架協議項下的經修訂年度上限經考慮以下主要因素釐定：(i)物業代理服務框架協議項下於截至2021年6月30日止六個月的實際交易金額；(ii)合景泰富集團及其聯繫人已委聘 貴集團提供物業代理服務的現有合約；及(iii)根據合景泰富集團開發計劃及交付時間表， 貴集團預計其可能獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供物業代理服務的項目數目的預期增長。

評估補充物業代理服務框架協議項下的經修訂年度上限是否公平合理時，吾等已考慮以下主要因素：

(i) 物業代理服務的實際交易金額

下文所載為物業代理服務於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的實際交易金額，及截至2020年及2021年12月31日止年度各現有年度上限的相應使用率：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2021年 6月30日止 六個月 (人民幣百萬元)
<b>物業代理服務</b>		
年內現有年度上限	225.9	356.8
實際交易金額	225.5	262.4
使用率(%)	99.8%	73.5%

誠如上文所載，吾等注意到，物業代理服務框架協議項下截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的現有年度上限已大幅動用，使用率分別約為99.8%及73.5%。按假設基準，物業代理服務於截至2021年12月31日止年度的年度交易金額約為人民幣524.8百萬元，大幅超過現有年度上限約人民幣168.0百萬元。因此，現有年度上限將不足以令 貴集團年內繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務。

*(ii) 合景泰富集團及其聯繫人已根據現有合約委聘 貴集團*

經考慮到物業代理服務截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的現有年度上限極高使用率，截至2021年及2022年12月31日止年度的現有年度上限似乎可能不足以匹配 貴集團手頭有關物業代理服務的現有合約。吾等已審閱 貴公司對經修訂年度上限的估計並注意到 貴集團手頭現有合約預期於截至2021年及2022年12月31日止年度將分別動用經修訂年度上限約82.6%及68.8%。

吾等注意到，截至2021年6月30日止六個月的實際交易金額佔截至2021年12月31日止年度經修訂年度上限約41.3%。根據合景泰富截至2021年6月30日止六個月的中期報告，合景泰富集團於2021年上半年實現預售總值約人民幣562億元。誠如管理層所告知，下半年住宅物業的預售總值通常高於上半年，可由合景泰富集團2019年及2020年上半年預售總值僅分別佔2019年及2020年全年約41.8%及35.5%證明。因此，截至2021年12月31日止年度的經修訂年度上限似乎可合理確定，儘管截至2021年6月30日止六個月的實際交易金額僅佔截至2021年12月31日止年度的經修訂年度上限約41.3%。

*(iii) 根據合景泰富集團開發計劃及交付時間表項目數目預期增加*

誠如管理層所告知，物業代理服務於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月現有年度上限極高使用率乃主要由項目數目增加所帶動及因此，有關 貴集團獲委聘提供物業代理服務的合景泰富集團物業開發項目的合約銷量增加。

就合景泰富集團物業開發項目的項目數目及合約銷量估計增加而言，吾等已審閱合景泰富截至2019年及2020年12月31日止年度的年報及注意到預售總值於2019年及2020年按年分別增長約31.5%及20.3%，均高於或大致符合(i) 貴公司估計物業代理服務截至2021年及2022年12月31日止年度的經修

## 獨立財務顧問函件

訂年度上限中採納合景泰富集團的物業開發項目合約銷量估計增加假設；及(ii)截至2022年12月31日止年度的經修訂年度上限人民幣762.4百萬元較截至2021年12月31日止年度的人民幣635.3百萬元增加20%。另請注意，根據截至2021年6月30日止六個月的中期報告，合景泰富集團錄得截至2021年6月30日止六個月的預售總值較2020年同期增長約53%。

除合景泰富集團及其聯繫人將委聘的項目數量預期增加外，吾等亦透過審閱兩份 貴集團與合景泰富集團及其聯繫人所訂立最近期個別物業代理服務協議樣本評估 貴公司估計經修訂年度上限時採納之 貴集團於截至2022年12月31日止兩個年度將向合景泰富集團及其聯繫人收取的物業代理服務的預期佣金費率水平。吾等注意到，其規定的佣金費率與 貴公司估計經修訂年度上限時採納之的預期佣金費率水平基本一致。

### (c) 補充商業物業管理服務框架協議

誠如董事會函件所載，截至2022年12月31日止兩個年度，有關商業物業管理服務框架協議項下商業物業管理服務的現有年度上限修訂如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)
現有年度上限	124.4	145.7
經修訂年度上限	157.4	188.9

誠如董事會函件所載，有關補充商業物業管理服務框架協議項下商業物業管理服務的經修訂年度上限經考慮以下主要因素後釐定：(i)於截至2021年6月30日止六個月有關商業物業管理服務的實際交易金額；(ii)合景泰富集團及其聯繫人已委聘 貴集團提供商業物業管理服務的現有合約；及(iii)根據合景泰富集團的開發計劃及交付時間表， 貴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物業管理服務的在管建築面積的預期增長。



## 獨立財務顧問函件

為評估補充商業物業管理服務框架協議項下商業物業管理服務之經修訂年度上限是否公平合理，吾等已考慮以下主要因素：

(i) 商業物業管理服務的實際交易金額

下文載列商業物業管理服務於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月之實際交易金額以及截至2020年及2021年12月31日止年度之各現有年度上限之相應使用率：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2021年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元)
<b>商業物業管理服務</b>		
年內現有年度上限	100.2	124.4
實際交易金額	97.2	65.6
使用率(%)	97.0%	52.7%

誠如上文所載，吾等注意到，商業物業管理服務框架協議項下商業物業管理服務於截至2020年12月31日止年度的現有年度上限已大幅動用(使用率為約97.0%)。此外，截至2021年6月30日止六個月的現有年度上限的使用率已達約52.7%。假設商業物業管理服務於截至2021年12月31日止年度的年化交易金額為約人民幣131.2百萬元，其將超過現有年度上限約人民幣6.8百萬元。誠如董事會函件所披露，使用率較高乃主要由於合景泰富集團及其聯繫人開發的商業物業的銷售規模、面積及數量因業務拓展而增加及 貴集團自2021年上半年起向合景泰富集團及其聯繫人提供更多商業物業管理服務。因此，當 貴集團於年內繼續向合景泰富集團提供商業物業管理服務時，現有

年度上限將不足以應付 貴集團之日常及一般業務。吾等注意到，商業物業管理服務於截至2021年6月30日止六個月的實際交易金額佔截至2021年12月31日止年度的經修訂年度上限的約41.7%。

*(ii) 合景泰富集團及其聯繫人委聘 貴集團的現有合約*

誠如上文商業物業管理服務於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的現有年度上限的極高使用率所示，似乎截至2021年及2022年12月31日止年度的現有年度上限可能不足以應付 貴集團有關商業物業管理服務的現有手頭合約。吾等已審閱 貴公司對經修訂年度上限的估計並注意到 貴集團現有手頭合約預計將分別動用截至2021年及2022年12月31日止年度的經修訂年度上限的約83.4%及69.5%。

*(iii) 根據合景泰富集團的開發計劃及交付時間表，在管建築面積的預期增長*

吾等從 貴公司對經修訂年度上限的估計注意到，於確定向上修訂截至2021年及2022年12月31日止年度的經修訂年度上限時，已考慮 貴集團有關合景泰富集團及其聯繫人的商業物業的在管建築面積的預期增長。因此，吾等已審閱合景泰富集團的開發計劃及交付時間表，並注意到 貴集團有關合景泰富集團及其聯繫人的商業物業的在管建築面積的預期增長與合景泰富集團的開發計劃及交付時間表基本一致。誠如管理層所告知及根據吾等對2021年中期報告的審閱，吾等注意到 貴集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘就若干建築面積約0.4百萬平方米的購物中心提供商業物業管理服務，上述購物中心的預計開業日期介乎2021年8月至2022年10月。經計及上述因素， 貴公司估計截至2022年12月31日止年度的經修訂年度上限時預期合景泰富集團及其聯繫人的商業物業在管建築面積進一步增長似乎屬合理。

除在管建築面積的預期增長外，吾等亦注意到， 貴公司對經修訂年度上限的估計已計及 貴集團於截至2022年12月31日止年度將向合景泰富集團及其聯繫人收取的商業物業管理服務平均每月管理費的上調。吾等已審閱兩份 貴集團近期於2021年6月及2021年7月訂立的個別商業物業管理服務協議

樣本，並注意到其訂明的每月管理費與 貴公司估計經修訂年度上限時採納的預期平均每月管理費水平基本一致。

經計及上述因素，為應付商業物業管理服務交易金額的預期增長，釐定截至2022年12月31日止年度的經修訂年度上限高於截至2021年12月31日止年度的經修訂年度上限，屬合理。

根據上述評估並計及從 貴集團的角度計及建議經修訂年度上限的收益性質，吾等認為，相關補充協議項下的建議經修訂年度上限乃按公平合理基準釐定。

誠如招股章程所披露， 貴集團正不斷努力進一步多元化其收入來源並減少對合景泰富集團的依賴。儘管根據相關補充協議修訂年度上限，惟吾等注意到 貴集團一直通過來自獨立第三方的收購增加及多元化其在管建築面積，包括 貴公司於2021年1月18日及2021年6月29日的公告中分別披露收購在管建築面積約為86百萬平方米及18百萬平方米的公司。該等自獨立第三方進行的收購乃 貴集團在管總建築面積增長的主要推動力及預期增加 貴集團自獨立第三方產生的收入。經考慮上述情況，吾等同意董事的觀點，即根據相關補充協議修訂年度上限與 貴集團的整體業務擴張相對應，且不會增加 貴集團對合景泰富集團的依賴。

#### IV. 推薦意見

經計及上述因素及理由，吾等認為(i)相關補充協議已按正常商業條款於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；及(ii)就獨立股東而言，相關補充協議的建議經修訂年度上限屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑑於相關框架協議的主要條款將不會作出任何變動、修改或修訂及根據吾等對相關補充協議的建議經修訂年度上限的評估，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的普通決議案，以批准相關補充協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂年度上限)。

此 致

合景悠活集團控股有限公司的獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表  
越秀融資有限公司  
執行董事  
劉運祺

2021年10月26日

劉運祺先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為越秀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。彼於會計及機構融資行業擁有逾13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、相關股份或債權證的權益及淡倉而須(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	846,718,661 <sup>(2)</sup>	219,635,885 <sup>(4)</sup>	1,068,654,546	52.96
孔健楠	—	81,827,772 <sup>(3)</sup>	985,977,774 <sup>(4)</sup>	1,067,805,546	52.92
楊靜波	—	—	134,000 <sup>(5)</sup>	134,000	0.00
王躍	—	—	134,000 <sup>(5)</sup>	134,000	0.00

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2,017,810,233股股份)計算。
- (2) 晉得及英明集團有限公司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)，訂約各方同意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) 此等乃本公司根據一項於2021年7月23日採納的股份獎勵計劃授出而尚未歸屬的股份。

### 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	估已發行的
				有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

### (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	—	387,963,597 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
英明 <sup>(4)</sup>	168,327,712	—	898,026,834 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
和康 <sup>(4)</sup>	80,376,772	—	985,977,774 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
孔健濤	—	139,259,113 <sup>(2)</sup>	927,095,433 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
正富	136,667,833	—	929,686,713 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
卓濤	2,079,450	—	1,064,275,096 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
富迅	511,830	—	1,065,842,716 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85

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2,017,810,233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) 訂約各方同意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董事及孔健岷先生為晉得及英明之董事。

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

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2020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

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2020年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的日期）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
越秀融資	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2020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編製日期）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)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) 住宅物業管理服務框架協議及補充住宅物業管理服務框架協議；
- (b) 物業代理服務框架協議及補充物業代理服務框架協議；
- (c) 商業物業管理服務框架協議及補充商業物業管理服務框架協議；
- (d) 載於本通函第20頁至第21頁之獨立董事委員會函件；
- (e) 載於本通函第22頁至第42頁之越秀融資意見函件；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述越秀融資的書面同意書；及
- (g) 本通函。

## 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2021年11月12日(星期五)下午3時正假座中華人民共和國廣州市天河區珠江新城洗村路26號廣州W酒店3樓無邊客房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2021年9月29日及由本公司與合景泰富所訂立的補充住宅物業管理服務框架協議(「補充住宅物業管理服務框架協議」)及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂年度上限)以及授權本公司董事(「董事」)作出一切有關行動、契據及事宜，以簽署、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補充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2021年9月29日及由本公司與合景泰富所訂立的補充物業代理服務框架協議(「補充物業代理服務框架協議」)及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂年度上限)以及授權董事作出一切有關行動、契據及事宜，以簽署、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補充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2021年9月29日及由本公司與合景泰富所訂立的補充商業物業管理服務框架協議(「補充商業物業管理服務框架協議」)及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂年度上限)以及授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以簽署、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補充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。」

### 特別決議案

4. 「動議

(a) 按以下方式修訂本公司的組織章程細則(「細則」):

- (i) 於現有細則之第134條的第二句之句首刪除「倘獲普通決議批准,股息」的文字並以「股息」取代;及
- (ii) 刪除現有細則之第136條第二行「本公司的利潤」的文字,並以「本公司的財務狀況及其資產的可變現淨值」取代以及刪除現有細則之第136條最後一行「利潤」的文字並以「本公司的財務狀況及其資產的可變現淨值」取代;及

(b) 謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以簽署、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上述細則修訂有關的任何事項。」

承董事會命  
合景悠活集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港, 2021年10月26日

---

## 股東特別大會通告

---

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本公司股份投票。
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。
4. 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。
5. 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2021年11月9日(星期二)至2021年11月12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2021年11月8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。
6. 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以舉手方式表決。
7. 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。

## 股東特別大會通告

### 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。