

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



### 重續持續關連交易框架協議

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問

**AmCap**  
*Ample Capital Limited*  
豐盛融資有限公司

誠如招股章程、本公司日期為 2022 年 4 月 21 日的公告及本公司日期為 2022 年 6 月 16 日的通函所披露，本公司已訂立有效期直至 2023 年 12 月 31 日止的以下持續關連交易協議：

- (1) 與北京同道簽訂的前期物業管理服務框架協議，根據該協議，本集團同意不時向北京同道提供前期物業管理服務；
- (2) 與北京同道簽訂的增值服務總框架協議，根據該協議，本集團同意不時向北京同道提供增值服務；
- (3) 與北京同道簽訂的銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團同意不時向北京同道提供銷售代理服務；及
- (4) 與北京同道簽訂的補充銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團同意向北京同道集團成員支付與一手物業和未售出車位有關的可退還保證金。

經進一步考慮本集團的業務及發展計劃，董事會建議繼續不時與北京同道進行相關持續關連交易。因此，董事會於 2023 年 11 月 13 日與北京同道簽訂 2024 年前期物業管理服務框架協議、2024 年增值服務總框架協議和 2024 年銷售代理服務框架協議（統稱為「2024 年框架協議」）。

於本公告日期，北京同道由董事會主席，非執行董事及最終控股股東宋先生全資及實益擁有。因此，根據上市規則第 14A 章，北京同道構成了本公司的關連人士，而訂立 2024 年框架協議及據此擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於截至 2024 年、2025 年和 2026 年 12 月 31 日止三個年度的 2024 年框架協議項下的交易於一個或多個建議年度上限適用比率（定義見上市規則）超過 5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 股東特別大會

一份通函載有，其中包括：（i）2024 年框架協議的進一步細節，及截至 2024 年、2025 年和 2026 年 12 月 31 日止三個年度的建議年度上限；（ii）一份由獨立董事委員會致獨立股東的信函，其中包含其對獨立股東的建議函件；（iii）一份由獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東的意見函件；（iv）上市規則規定的其他資料；及（v）召開股東特別大會的通告，預計將於 2023 年 12 月 4 日或前後寄發予股東。

誠如招股章程、本公司日期為 2022 年 4 月 21 日的公告及本公司日期為 2022 年 6 月 16 日的通函所披露，本公司已訂立有效期直至 2023 年 12 月 31 日止的以下持續關連交易協議：

- (1) 與北京同道簽訂的前期物業管理服務框架協議，根據該協議，本集團同意不時向北京同道提供前期物業管理服務；
- (2) 與北京同道簽訂的增值服務總框架協議，根據該協議，本集團同意不時向北京同道提供增值服務；
- (3) 與北京同道簽訂的銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團同意不時向北京同道提供銷售代理服務；及
- (4) 與北京同道簽訂的補充銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團同意向北京同道集團成員支付與一手物業和未售出停車位有關的可退還保證金。

經進一步考慮本集團的業務及發展計劃，董事會建議繼續不時與北京同道進行相關持續關連交易。因此，董事會於 2023 年 11 月 13 日與北京同道簽訂 2024 年框架協議。

#### (1) 2024 年前期物業管理服務框架協議

2023 年 11 月 13 日，本公司與北京同道簽訂 2024 年前期物業管理服務框架協議。根據 2024 年前期物業管理服務框架協議，本公司已同意於 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日向北京同道集團成員提供前期物業管理服務。

2024 年前期物業管理服務框架協議的主要條款如下：

日期： 2023 年 11 月 13 日

訂約方： (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及  
(2) 北京同道（為其本身及代表其附屬公司）。

**期限：** 2024 年前期物業管理服務框架協議的有效期將自獨立股東在股東特別大會上批准之日起生效，直至 2026 年 12 月 31 日（含）。

**標的事項：** 本集團以服務費為代價向北京同道集團成員提供前期物業管理服務。北京同道集團成員與本集團成員之間簽訂的最終物業服務協議僅須載有在所有重大方面與 2024 年前期物業管理服務框架協議所載的具有約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

**定價政策：** 2024 年前期物業管理服務框架協議項下應付的服務費應由雙方參照本集團在相關招標過程中按照中國法律法規提交的標書中訂明的參照人力成本、設備成本及管理費釐定的價格為基礎，並參照（i）中國住房和城鄉建設部制定的相關指導價格；（ii）提供類似服務的現行市場價格；及（iii）本集團就可資比較服務向其他獨立第三方收取的前期物業管理費。本集團有權在考慮和比較北京同道和其他獨立第三方提出的條款和條件後，採用對本集團最有利的交易條款和條件。

**服務費的替代結算機制：** 本公司與北京同道同意以下機制，作為結算北京同道集團根據 2024 年前期物業管理服務框架協議到期應付給本集團的服務費的額外方式：

（i）若北京同道集團無法支付任何未付應付款項，本集團可選擇從北京同道集團未售出的物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及車位）中接受與未付應付款項價值相同的資產，作為未付應付款項的結算。該等抵銷資產的清單應由本公司和北京同道最終確定及確認；

（ii）若本集團選擇接受該等抵銷資產以結清未償付的應付款項，則本集團與北京同道集團應就抵銷資產訂立轉讓協議，根據該協議，北京同道集團向本集團轉讓抵銷資產的對價應抵銷未償付的應付款項；

（iii）北京同道集團同意授予本集團一次免費權利，於物業轉讓協議生效日期起兩年內允許本公司指定的任何一方被命名為抵銷資產的註冊擁有人；及

（iv）北京同道集團同意，在命名期內，本集團可要求將最初確定並符合物業轉讓協議的任何抵銷資產交換為北京同道集團的一項或多項同等價值的其他物業資產，包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及車位。

## 歷史交易金額

下表載列截至 2021 年、2022 年及 2023 年 12 月 31 日止的三個年度，前期物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額。

	截至 12 月 31 日 止年度 2021 年 (人民幣千元)	截至 12 月 31 日 止年度 2022 年 (人民幣千元)	截至 12 月 31 日 止年度 2023 年 (人民幣千元)
提供前期物業管理服務 歷史年度上限	17,775	20,441	23,712
	(經審核)	(經審核)	截至 2023 年 9 月 30 日 止九個月 (未經審核)
實際交易金額	15,802	18,902	16,690

## 建議年度上限

下表列出了 2024 年前期物業管理服務框架協議項下截至 2024 年、2025 年及 2026 年 12 月 31 日止三個年度的建議年度上限：

	截至 12 月 31 日 止年度 2024 年 (人民幣千元)	截至 12 月 31 日 止年度 2025 年 (人民幣千元)	截至 12 月 31 日 止年度 2026 年 (人民幣千元)
提供前期物業管理服務	29,196	40,405	54,370

根據 2024 年前期物業管理服務框架協議，截至 2024 年、2025 年及 2026 年 12 月 31 日止三個年度的建議年度上限是基於（除其他外）以下因素確定的：（i）提供前期物業服務的歷史交易和交易金額；（ii）北京同道集團物業組合的預計增長以及物業管理服務需求的相應增長；（iii）2024 年至 2026 年前期物業管理服務的估計量（包括前期物業服務的現有量和前期物業管理服務量的估計增長量）；及（iv）上述定價基礎。

## (2) 2024 年增值服務總框架協議

2023 年 11 月 13 日，本公司與北京同道簽訂 2024 年增值服務總框架協議。根據 2024 年增值服務總框架協議，本公司已同意於 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日向北京同道集團成員提供增值服務。

2024 年增值服務總框架協議的主要條款載列如下：

- 日期：** 2023 年 11 月 13 日
- 訂約方：** (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及  
(2) 北京同道（為其本身及代表其附屬公司）。
- 期限：** 2024 年增值服務總框架協議的有效期限將自獨立股東在股東特別大會上批准之日起生效，直至 2026 年 12 月 31 日（含）。
- 標的事項：** 本集團以服務費為代價向北京同道集團成員提供增值服務。北京同道集團成員與本集團成員之間簽訂的最終增值服務協議僅須載有在所有重大方面與 2024 年增值服務總框架協議所載的具有約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。
- 定價政策：** 本集團有關成員倘在進行甄選服務供應商的有關報價程序後獲取，則應根據報價文件及將由本集團有關成員與北京同道集團成員不時訂立的最終增值服務協議向北京同道及其聯繫人提供增值服務。
- 根據 2024 年增值服務總框架協議應支付的增值服務費應通過各方之間的公平磋商釐定，當中經參考各項不同因素，包括但不限於 (i) 有關增值服務的成本分析，尤其是勞工及材料成本；(ii) 相關物業的性質、樓齡、基礎設施狀況、地理位置和鄰里情況；及 (iii) 其他獨立第三方服務提供商就相若服務及位置向北京同道及其聯繫人收取的現行市價。本集團有權在考慮和比較北京同道集團成員和其他獨立第三方提出的條款和條件後，採用對本集團最有利的交易條款和條件。
- 服務費的替代結算機制：** 本公司與北京同道同意以下機制作為結算北京同道集團根據 2024 年增值服務總框架協議到期應付給本集團的服務費的額外方式：
- (i) 若北京同道集團無法支付任何未付應付款項，本集團可選擇從北京同道集團未售出的物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及車位）中接受與未付應付款項價值相同的資產，作為未付應付款項的結算。該等抵銷資產的清單應由本公司和北京同道最終確定及確認；
- (ii) 若本集團選擇接受該等抵銷資產以結清未償付的應付款項，則本集團與北京同道集團應就抵銷資產訂立轉讓協議，根據

該協議，北京同道集團向本集團轉讓抵銷資產的對價應抵銷未償付的應付款項；

(iii) 北京同道集團同意授予本集團一次免費權利，於物業轉讓協議生效日期起兩年內允許本公司指定的任何一方被命名為抵銷資產的註冊擁有人；及

(iv) 北京同道集團同意，在命名期內，本集團可要求將最初確定並符合物業轉讓協議的任何抵銷資產交換為北京同道集團的一項或多項同等價值的其他物業資產，包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及車位。

### 歷史交易金額

下表載列截至 2021 年、2022 年及 2023 年 12 月 31 日止的三個年度，增值服務總框架協議項下的歷史交易金額。

	截至 12 月 31 日 止年度 2021 年 (人民幣千元)	截至 12 月 31 日 止年度 2022 年 (人民幣千元)	截至 12 月 31 日 止年度 2023 年 (人民幣千元)
提供增值服務 歷史年度上限	115,732	179,137	238,947
			截至 2023 年 9 月 30 日 止九個月
實際交易金額	(經審核) 99,321	(經審核) 41,626	(未經審核) 18,061

### 建議年度上限

下表列出了 2024 年增值服務總框架協議項下截至 2024 年、2025 年及 2026 年 12 月 31 日止三個年度的建議年度上限：

	截至 12 月 31 日 止年度 2024 年 (人民幣千元)	截至 12 月 31 日 止年度 2025 年 (人民幣千元)	截至 12 月 31 日 止年度 2026 年 (人民幣千元)
提供增值服務	30,193	37,142	35,964

根據 2024 年增值服務總框架協議，截至 2024 年、2025 年及 2026 年 12 月 31 日止三個年度的建議年度上限是基於（除其他外）以下因素確定的：（i）提供增值服務的歷史交易和交易金額以顯示出增值服務的緩慢需求；（ii）2024 年至 2026 年的估計增值服務量（包括現有增值服務量和預期增值服務量）；（iii）北京同道房地產的預期竣工日期，顯示出對增值服務的穩定需求；及（iv）北京同道的施工中工程項目數量。

### (3) 2024 年銷售代理服務框架協議

2023 年 11 月 13 日，本公司與北京同道簽訂 2024 年銷售代理服務框架協議。根據 2024 年銷售代理服務框架協議，本公司已同意於 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日向北京同道集團成員提供銷售代理服務和可退還保證金。

2024 年銷售代理服務框架協議的主要條款載列如下：

日期：,2023 年 11 月 13 日

訂約方： (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及  
(2) 北京同道（為其本身及代表其附屬公司）。

期限： 2024 年銷售代理服務框架協議的有效期將自獨立股東在股東特別大會上批准之日起生效，直至 2026 年 12 月 31 日（含）。

標的事項： **銷售代理服務的佣金及代理費**

本集團應以佣金及代理費為代價向北京同道集團成員提供銷售代理服務。

#### **可退還保證金**

就提供銷售代理服務而言，本集團成員應向北京同道集團成員支付可退還保證金，金額為：（a）有關物業（就一手物業而言）價值的 20% 至 40%；或（b）有關車位（就未售出停車位而言）的銷售底價。

截至 2023 年 12 月 31 日止，補充銷售代理服務框架協議項下的可退還保證金餘額應結轉為 2024 年銷售代理服務框架協議項下的可退還保證金。

北京同道成員與本集團成員之間簽訂的最終銷售代理服務協議應僅須載有在所有重大方面與 2024 年銷售代理服務框架協議所載的具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

**定價政策：**

**銷售代理服務的佣金及代理費**

就有關一手物業提供銷售代理服務所收取的佣金率應參考各有關物業項目的受歡迎情況及位置及房地產市場情況，根據現行市場佣金率計算。

就尚未售出的停車位提供銷售代理服務的銷售代理費應計算如下：

銷售代理費=標的車位的合同價與標的車位銷售底價之間的差額

標的車位的底價應參考其他獨立第三方服務提供商通過投標向北京同道及其聯繫人收取的現行市價釐定。未售出車位的銷售代理費為標的車位的合同價與標的車位銷售底價之間的差額，乃參考 (i) 未售出車位的受歡迎情況； (ii) 房地產市場情況及所提供服務的範圍；及 (iii) 未售出車位的位置。

**可退還保證金**

**一手物業**

就一手物業而言，可退還保證金應按照各地有關物業項目可售貨價的相應比例計算，比例為 20%至 40%，具體比例符合行業慣例並參照有關物業項目的位置、未出售數量及受歡迎程度。

**未售出的車位**

對於未售出的車位，可退還保證金等於未售出車位的銷售底價總價，為北京同道集團的統一標準，亦適用於獨立第三方就同一服務向彼等支付的可退還保證金，且符合行業慣例。銷售底價總價按以下公式計算：

$$\text{銷售底價總價} = \text{各未售出車位的銷售底價} \times \text{相關最終銷售代理服務協議項下未售出車位數目}$$

未售出車位的銷售底價，其參照 (i) 未售出車位的受歡迎程度； (ii) 房地產市場狀況和提供的服務範圍；及 (iii) 未售出車位的位置釐定。

**其他條款：**

就一手物業而言，可退還保證金將按以下方式退還本集團：



(a) 按月退還，於最終銷售代理服務協議簽訂次月按可退還保證金金額（相當於上月物業合約銷售總額）退還本集團；

(b) 在簽訂最終銷售代理服務協議後的六個月內，向本集團退還的可退還保證金的比例不得低於50%，任何不足部分應在本集團發出通知後15日內補足；及

(c) 在簽訂最終銷售代理服務協議後12個月內，所有餘下之可退還保證金將悉數退還本集團。

就未售出的車位而言，可退還保證金將按以下方式退還本集團：

(a) 就本集團已售出的車位而言，本集團收到的該等車位的銷售底價總價應視為等額的可退還保證金已退還本集團；及

(b) 就本集團未能售出車位而言，可退還保證金將在銷售代理服務框架協議在2026年12月31日期滿後或相關最終銷售代理服務協議訂約方協定的其他日期（以較早者為準）全額退還。

本集團有權在考慮及比較北京同道集團成員和其他獨立第三方提出的條款和條件後，採用對本集團最有利的交易條款和條件。

**佣金及代理費的  
替代結算機制：**

本公司和北京同道同意以下機制，作為結算北京同道集團根據2024年銷售代理服務框架協議到期應付給本集團的佣金和代理費的額外方式：

(i) 若北京同道集團無法支付任何未付應付款項，本集團可選擇從北京同道集團未售出的物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖，商品房及車位）中接受與未付應付款項價值相同的資產，作為未付應付款項的結算。該等抵銷資產的清單應由公司和北京同道最終確定及確認；

(ii) 若本集團選擇接受該等抵銷資產以結清未償付的應付款項，則本集團與北京同道集團應就抵銷資產訂立轉讓協議，根據該協議，北京同道集團向本集團轉讓抵銷資產的對價應抵銷未償付的應付款項；

(iii) 北京同道集團同意授予本集團一次免費權利，于物業轉讓協議生效日期起兩年內允許本公司指定的任何一方被命名為抵銷資產的註冊擁有人；及

(iv) 北京同道集團同意，在命名期內，本集團可要求將最初確定並符合物業轉讓協議的任何抵銷資產交換為北京同道集團的一項或多項同等價值的其他物業資產，包括但不限於寫字樓、商舖，商品房及車位。

## 歷史交易金額

下表載列截至 2021 年、2022 年和 2023 年 12 月 31 日止的三年內，銷售代理服務框架協議項下的歷史交易金額。

	截至 12 月 31 日 止年度 2021 年 <i>(人民幣千元)</i>	截至 12 月 31 日 止年度 2022 年 <i>(人民幣千元)</i>	截至 12 月 31 日 止年度 2023 年 <i>(人民幣千元)</i>
提供銷售代理服務 歷史年度上限	133,386	193,809	277,281
實際交易金額	<i>(經審核)</i> 132,095	<i>(經審核)</i> 46,647	截至 2023 年 9 月 30 日止 九個月 <i>(未經審核)</i> 17,944
可退還保證金的每日 最高餘額 歷史年度上限	70,000	200,000	200,000
實際交易金額	<i>(經審核)</i> 68,136	<i>(經審核)</i> 197,270	截至 2023 年 9 月 30 日止 九個月 <i>(未經審核)</i> 93,737

## 建議年度上限

下表列出了 2024 年銷售代理服務框架協議項下截至 2024 年、2025 年及 2026 年 12 月 31 日止三個年度的建議年度上限:

	截至 12 月 31 日 止年度 2024 年 <i>(人民幣千元)</i>	截至 12 月 31 日 止年度 2025 年 <i>(人民幣千元)</i>	截至 12 月 31 日 止年度 2026 年 <i>(人民幣千元)</i>
提供銷售代理服務	48,393	62,971	74,450
可退還保證金的每日 最高餘額	100,000	100,000	100,000

根據 2024 年銷售代理框架協議，截至 2024 年、2025 年及 2026 年 12 月 31 日止三個年度的建議年度上限是基於（除其他外）以下因素確定的：（i）提供銷售服務及可退還保證金的歷史交易和交易金額；（ii）截至 2024 年、2025 年及 2026 年 12 月 31 日止三個年度的預計可供銷售的一手物業及未售出車位的估計價值；及（iii）本集團現金流及營運資金。

## **相關方的信息**

### **本集團的信息**

本公司於 2020 年 10 月 8 日根據開曼群島法律成立為獲豁免有限責任公司。本集團是中華人民共和國信譽良好的綜合物業管理服務提供者，在河南省具有領先地位。本集團的收入主要來自四條業務線：（i）物業管理服務；（ii）非業主增值服務；（iii）社區增值服務；及（iv）城市服務。

### **北京同道的信息**

北京同道為一間於 2010 年 5 月 10 日在中國成立的有限責任公司，由董事會主席、非執行董事及最終控股股東宋先生全資並實益擁有。北京同道為旗下多家附屬公司的控股公司，這些附屬公司均是中國領先的綜合地產開發企業。

### **簽訂 2024 年框架協議的原因及裨益**

本集團一直於其日常及一般業務過程中，就北京同道集團的物業項目提供前期物業管理服務、增值服務及銷售代理服務。由於已建立長期的合作關係，本集團已全面了解北京同道集團物業項目的狀況，並熟悉其戰略及要求。簽訂 2024 年框架協議有利於本集團持續的業務穩定及獲得穩定的收入。

### **2024 年前期物業管理服務框架協議**

提供前期物業管理服務是本集團的主營業務之一。本集團將根據前期物業管理服務框架協議項下的現有前期物業服務協議提供前期物業管理服務而產生收入。根據 2024 年前期物業管理服務框架協議，服務費的替代結算機制使本集團在從北京同道集團收回應收款項方面具有更大的靈活性。本集團可將抵銷資產轉讓給其第三方供應商，以結清本集團應付給該等供應商的其他應付款項，或可將抵銷資產出售或出租給第三方以換取現金。

### **2024 年增值服務總框架協議**

提供增值服務乃本集團的主營業務之一。本集團將可根據現有的增值服務總框架協議提供增值服務而產生收入。2024 年增值服務總框架協議中設置的服務費替代結算機制使本集團在從北京同道集團收回應收款項方面具有更大的靈活性。本集團可將抵銷資產轉讓給其他第三方供應商，以結清本集團應付給該等供應商的其他應付款項，或可將抵銷資產出售或出租給第三方以換取現金。

## 2024 年銷售代理服務框架協議

本集團根據銷售代理服務框架協議向北京同道集團提供的銷售代理服務符合本集團的業務和商業目標。利用本集團與北京同道集團的長期關係，2024 年銷售代理服務框架協議的簽訂使本集團能夠繼續實現收入來源的多元化。

此外，支付給北京同道集團的可退還保證金有利於本集團確保穩定的收入流，並提高整體盈利能力，因為本集團將能夠獲得提供銷售代理服務的獨家權利。此外，各方已就可退還保證金的退款機制達成一致，並根據 2024 年銷售代理服務框架協議明確規定。因此，本公司相信，收回可退還保證金的相關風險對本集團而言是可控的。

各 2024 年框架協議的條款均是在本公司與北京同道進行公平談判後達成的。董事（獨立非執行董事除外，他們會在考慮獨立財務顧問的意見後發表意見）認為 2024 年框架協議下的交易公平合理，符合正常商業條款，並將在本集團的正常業務過程中進行，並符合本公司和股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，北京同道由董事會主席、非執行董事及最終控股股東宋先生全資及實益擁有。因此，根據上市規則第 14A 章，北京同道構成了本公司的關連人士，而在 2024 年框架協議項下擬進行的交易構成了上市規則第 14A 章項下本公司的持續關連交易。

由於 2024 年框架協議項下截至 2024 年、2025 年及 2026 年 12 月 31 日三個年度的建議年度上限的一個或多個適用的比率（定義見上市規則）已超過 5%，每項 2024 年框架協議及其項下的交易均構成上市規則第 14A 章項下的本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第 14A 章下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准要求。

## 一般信息

### 董事確認

宋先生（董事會主席、非執行董事及最終控股股東）是北京同道的最終受益所有人，已就以批准簽訂 2024 年框架協議及其項下擬進行的交易之相關董事會決議案投票棄權。

除上述所披露者外，任何董事於此均無重大利益並無需就相關的董事會決議案投票棄權。

### 獨立董事會委員會和獨立財務顧問

根據上市規則，由所有獨立非執行董事，即李海濤博士、樊耘博士及黃潤濱先生組成的獨立董事委員會已成立，就簽訂 2024 年框架協議（包括根據該協議擬訂立的年度上限）及擬進行的交易向獨立股東提供建議。本公司已委任豐盛融資有限公司為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

## 股東特別大會

本公司建議於股東特別大會上提呈普通決議案，以供獨立股東考慮及（如認為合適）批准訂立 2024 年框架協議及據此擬進行的交易。

於本公告日期，康橋悅生活 BVI（宋先生間接全資擁有的公司）持有 498,750,000 股已發行股份，約佔已發行股份總數的 71.25%。因此，康橋悅生活 BVI 及其聯繫人被認為於 2024 年框架協議及其擬進行的交易的普通決議案有重大利益，並將在股東特別大會上對該決議案放棄投票。

一份通函，除其他事項外，載有：（i）2024 年框架協議的進一步細節；（ii）獨立董事委員會致獨立股東的建議函件；（iii）獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東的意見函件；及（iv）股東特別大會的通告，預計將於 2023 年 12 月 4 日或前後寄發予股東。

## 定義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有下列涵義：

「%」	指	百分比
「2024 年框架協議」	指	2024 年前期物業管理服務框架協議、2024 年增值服務總框架協議和 2024 年銷售代理服務框架協議
「2024 年前期物業管理服務框架協議」	指	根據本公司與北京同道簽署的日期為 2023 年 11 月 13 日的前期物業管理服務框架協議，本集團同意於 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日向北京同道集團提供前期物業管理服務
「2024 年銷售代理服務框架協議」	指	根據本公司與北京同道簽署的日期為 2023 年 11 月 13 日的銷售代理服務框架協議，本集團同意於 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日向北京同道集團提供銷售代理服務，並支付與銷售代理服務有關的可退還保證金
「2024 年增值服務總框架協議」	指	根據本公司與北京同道簽署的日期為 2023 年 11 月 13 日的增值服務總框架協議，本集團同意於 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日向北京同道集團提供增值服務
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的含義
「北京同道」	指	北京同道聖合投資有限公司（現稱北京康橋同道聖合諮詢集團有限責任公司）是一家於 2010 年 5 月 10 日在中國成立的有限責任公司，由宋先生全資及實益擁有
「北京同道集團」	指	北京同道及其附屬公司及聯繫人

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	康橋悅生活集團有限公司是一家於 2020 年 10 月 8 日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的含義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的含義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以批准 2024 年框架協議及據此擬進行的交易（包括根據 2024 年框架協議項下各自建議的年度上限）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事會委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成的獨立董事會委員會
「獨立財務顧問」或「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就 2024 年框架協議(包括建議年度上限)項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無須按上市規則要求就將於股東特別大會上提呈以批准訂立 2024 年框架協議及據此擬進行的交易的決議案放棄投票的股東
「康橋悅生活 BVI」	指	Kangqiaoyue Shenghuo Holdings Limited（康橋悅生活控股有限公司）是一家於 2020 年 9 月 29 日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是 Hung Fai Property Limited（控股股東之一）的全資子公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「宋先生」	指	宋革委先生，董事會主席、非執行董事和最終控股股東
「命名期」	指	北京同道集團授予本集團的一次免費權利，於物業轉讓協議生效日期起兩年內允許本公司指定的任何一方被命名為抵銷資產的註冊擁有人

「抵銷資產」	指	選擇北京同道集團未售出的優質資產（包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及車位等），以結算北京同道集團根據各項 2024 年框架協議應向本集團支付的服務費
「未付應付款項」	指	相關 2024 年框架協議項下到期應付的服務費
「中國」	指	中華人民共和國
「前期物業管理服務 框架協議」	指	日期為 2021 年 6 月 17 日的前期物業管理服務框架協議由本公司（為其本身及代表其附屬公司）和北京同道（為其本身及代表其附屬公司與聯繫人），其詳細信息載列於招股章程中「持續關連交易」一節
「前期物業管理服 務」	指	根據 2024 年前期物業管理服務框架協議，本集團向北京同道集團成員物業項目提供基礎物業管理服務及空置物業維修服務（涉及維護尚未售出的空置物業），包括但不限於清潔、園藝、公共區域和公共設施的維修及維護
「招股章程」	指	日期為 2021 年 6 月 29 日的本公司招股章程
「可退還保證金」	指	根據與銷售代理服務有關的補充銷售代理服務框架協議，本集團向北京同道集團相關成員支付的可退還保證金
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定貨幣
「銷售代理服務 框架協議」	指	日期為 2021 年 6 月 17 日銷售代理服務框架協議由本公司（為其本身及代表其附屬公司）和北京同道（為其本身及代表其附屬公司與聯繫人），其詳細信息載列於招股章程中「持續關連交易」一節
「銷售代理服務」	指	根據 2024 年銷售代理服務框架協議，本集團將向北京同道集團成員提供的一手物業及未售出停車位的銷售代理服務，包括但不限於諮詢服務和銷售活動組織服務
「股份」	指	本公司股本中的普通股，目前面值為每股 0.01 港元
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充銷售代理服務 框架協議」	指	本公司（為其本身及代表其附屬公司）及北京同道（為其本身及代表其附屬公司與聯繫人）簽署的日期為 2022 年 4 月 21 日補充銷售代理服務框架協議，內容有關（其中包括）與銷售代理服務有關的可退還保證金的支付
「增值服務總 框架協議」	指	日期為 2021 年 6 月 17 日增值服務總框架協議由本公司（為其本身及代表其附屬公司）和北京同道（為其本身及代表其附屬公司與聯繫人），其詳細信息載列於招股章程中「持續關連交易」一節
「增值服務」	指	根據 2024 年增值服務總框架協議，本集團向北京同道集團成員提供北京同道集團的住宅物業項目、銷售案場和銷售場所的增值服務，及施工現場監督維護服務和前介服務等其他增值服務（但不提供基本物業管理服務，包括但不限於清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修和維護）

承董事會命  
康橋悅生活集團有限公司  
主席  
宋革委

香港，2023年11月14日

於本公告日期，董事會成員包括主席兼非執行董事宋革委先生；執行董事戴衛先生、康衛國先生及王娜女士；以及獨立非執行董事李海濤博士、樊耘博士及黃潤濱先生。