

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之康橋悅生活集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



**重續持續關連交易框架協議
及
股東特別大會通告**

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

康橋悅生活集團有限公司謹訂於2023年12月29日(星期五)上午十時正假座中國河南省鄭州市二七區大學路80號華城國際中心24樓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至EGM-2頁。隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。有關代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kqysh.com.cn)刊載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分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，惟無論如何最遲須予於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2023年12月27日(星期三)上午十時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。於該情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

2023年12月14日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	40
豐盛融資函件	42
附錄一 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「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(包括其各自項下的建議年度上限)及其各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「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，由宋先生實益及全資擁有

釋 義

「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	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	本公司謹訂於2023年12月29日(星期五)上午十時正假座中國河南省鄭州市二七區大學路80號華城國際中心24樓會議室舉行的股東特別大會或其任何續會，其通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁
「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
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就2024年框架協議(包括其各自項下的建議年度上限)及其各自項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「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年框架協議及其各自項下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
「最後實際可行日期」	指	2023年12月11日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「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10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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資產(包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及車位等)，該等資產的所有權歸屬於北京同道集團，且無任何爭議及限制，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	2024年框架協議項下相關協議下的到期應付的服務費
「中國」	指	中華人民共和國
「前期物業管理服務 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與北京同道(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)訂立日期為2021年6月17日的前期物業管理服務框架協議，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	如本通函中「董事會信函 — C. 持續關連交易 — 2024年前期物業服務框架協議 — 2. 2024年前期物業服務框架協議的主要條款 — 標的事項」段落所定義
「招股章程」	指	日期為2021年6月29日的本公司招股章程

釋 義

「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，本集團相關成員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	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與北京同道(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)訂立日期為2021年6月17日的銷售代理服務框架協議，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「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)與北京同道(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日的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	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與北京同道(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)訂立日期為2021年6月17日的增值服務總框架協議，其詳細信息載列於招股章程中「持續關連交易」一節

釋 義

「增值服務」	指	如本通函中「董事會信函 — C. 持續關連交易 — 2024年增值服務總框架協議 — 2. 2024年增值服務總框架協議的主要條款 — 標的事項」段落所定義
「%」	指	百分比



康橋悅生活
KANGQIAO SERVICE GROUP

Kangqiao Service Group Limited

康橋悅生活集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2205)

非執行董事：
宋革委先生(主席)

執行董事：
戴衛先生
康衛國先生
王娜女士

獨立非執行董事：
李海濤博士
樊耘博士
黃潤濱先生

註冊辦事處：
Campbells Corporate Services Limited
Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman
KY1-9010
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部：
中國
河南省
鄭州市
二七區大學路
華城國際中心24樓

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

敬啟者：

**重續持續關連交易框架協議
及
股東特別大會通告**

A. 緒言

茲提述本公司日期為2023年11月14日的公告，內容有關本公司與北京同道簽訂的2024年框架協議及其各自項下擬進行的交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關2024年框架協議(包括其各自項下的建議年度上限)的條款及其各自項下擬進行的交易之進一步詳情；(ii)一份由獨立董事委員會就2024年框架協議(包括其各自項下的建議年度上限)發出之建議函件；(iii)一份由豐盛融資就2024年框架協議(包括其各自項下的建議年度上限)發出之意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

B. 持續關連交易 — 2024年前期物業管理服務框架協議

1. 前期物業管理服務框架協議

誠如招股章程中標題為「持續關連交易 — (D) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 1. 向北京同道及其聯繫人提供前期物業管理服務」一節所披露，於2021年6月17日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與北京同道(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)訂立前期物業管理服務框架協議，據此，本集團成員同意向北京同道集團成員提供前期物業管理服務，即就北京同道集團的物業項目提供的基礎物業管理服務及空置物業管理服務(涉及維護尚未出售的空置物業)，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。前期物業管理服務框架協議於2021年7月16日(即股份在聯交所主板上市之日)生效，有效期至2023年12月31日，在符合上市規則及所有其他適用法律及規例的規定的情況下，經各方同意可重續。

2. 2024年前期物業管理服務框架協議的主要條款

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限將自2024年1月1日直至2026年12月31日(含)。

董事會函件

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將簽訂的最終物業服務協議應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。

前期物業管理服務是指本集團成員向北京同道集團成員就北京同道集團的物業項目提供的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。其目的旨在將物業交付給最終業主之前維護物業的狀況。

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：

董事會函件

- (i) 若北京同道集團無法支付任何未付應付款項，本集團可以選擇接受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)，其中北京同道集團有權轉讓或處置該等資產而不存在任何產權負擔，作為部分或全部未付應付款項的結算。

該等資產的估值應由本集團委任的獨立資產評估師評估。為避免疑問，獨立資產評估師的聘用費用應由北京同道集團承擔。用於評估抵銷資產的參考日期應不超過擬定轉讓之日起三個月。估值應採用市場法，參考相關地區具有類似規模、特性及位置的可資比較物業。由獨立資產評估師評估的該等抵銷資產的價值，不得超過未付應付款項的價值。

該等抵銷資產的清單應由本公司和北京同道最終確定和確認；一旦本集團選擇接受該等抵銷資產來清償未償付的應付款項(無論是部分或全部)，北京同道集團不得處置、抵押或以其他方式處理抵銷資產；

- (ii) 若本集團選擇接受該等抵銷資產以結清未付應付款項(無論是部分還是全部)，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付應付款項；
- (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；

董事會函件

- (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；及
- (v) 交易費用(包括獨立資產評估師的費用和財產稅)應由北京同道集團承擔。

在考慮是否接受某些資產作為結清未付應付款項(無論是部分或全部)的抵銷資產時，本集團考慮以下關鍵因素：

1. 北京同道集團必須有權轉讓或處置該等資產而不存在任何產權負擔；
2. 無論該資產屬於本集團管理之下的物業項目，或已選聘本集團管理的項目。本集團優先考慮與本集團作為物業管理服務提供商相關的資產，因為本集團能夠(a)繼續作為其物業管理服務提供商；及(b)以更高的價格將物業銷售給新業主，從而將潛在利潤最大化。此外，本集團對該等物業項目的熟悉將有助於在未來高效並及時地進行資產清算；
3. 轉讓完成後本集團需承擔的財產稅、維修及翻新成本及其他費用的數值；及
4. 抵銷資產的轉售價值及任何增值潛力，以確定本集團在未來出售抵銷資產時可能遇到的潛在挑戰。

董事會函件

3. 歷史交易金額

下表載列了截至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)	截至2023年 12月31日 止年度 (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
利用率	88.90%	92.47%	70.39%

預計截至2023年12月31日止的建議年度上限利用率將在2023年12月31日達到90%或以上。考慮到2019年新型冠狀病毒疾病(「**新冠肺炎**」)在2023年造成項目延期的持續影響，及北京同道集團2024年、2025年和2026年的項目交付計劃，及當前的房地產市場狀況，預計未來三年對新竣工項目前期物業管理服務的需求將增加。

4. 建議年度上限

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

董事會函件

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是基於(除其他外)以下因素確定的：

- (i) 提供前期物業管理服務的歷史交易和交易金額，例如北京同道集團已聘請本集團作為服務提供商的49個現有前期物業管理項目；
- (ii) 根據北京同道集團物業組合預計的增長及相應對物業管理服務需求的增加，基於北京同道集團正在建設及開發的物業項目數量，從公開渠道獲得的北京同道集團的土地收購信息及向北京同道集團查詢這些土地的開發計劃而得出的；
- (iii) 2024年至2026年的預計前期物業管理服務量(基於現有前期物業服務量和預計增加的前期物業管理服務量)，包括預計分別在截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度內北京同道集團聘請本集團參與的約9個、10個及12個新項目。本集團已成功中標北京同道集團上述新項目，並簽訂前期協議，待獨立股東於股東特別大會批准。預計截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度新項目的合同金額分別為人民幣570萬元，人民幣1,120萬元及人民幣1,400萬元；及
- (iv) 上述定價基礎。

C. 持續關連交易 — 2024年增值服務總框架協議

1. 增值服務總框架協議

誠如招股章程中標題為「持續關連交易 — (D) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 2. 向北京同道及其聯繫人提供增值服務」一節所披露，於2021年6月17日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與北京同道(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)訂立增值服務總框架協議，據此，本集團同意向北京同道集團成員提供增值服務，即就北京同道集團的住宅物業項目、樣板房及銷售案場提供增值服務及其他增值服務，如工地監督維護服務及前介服務(但不包括基礎物業管理服務)。增值服務總框架協議於2021年7月16日(即股份在聯交所主板上市之日)生效，有效期至2023年12月31日，在符合上市規則及所有其他適用法律及規例的規定的情況下，經各方同意可重續。

2. 2024年增值服務總框架協議的主要條款

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2024年1月1日直至2026年12月31日(含)。

董事會函件

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將簽訂的最終增值服務協議應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。

增值服務是指本集團將為北京同道集團成員就北京同道集團的住宅物業項目、樣板房及銷售案場所提供的增值服務，但不包括前期物業管理服務。增值服務涵蓋以下幾個方面：

(a) 前介服務

本集團應(i)在項目建設開發期間提供前介顧問服務，包括但不限於提供有關設計規劃階段、施工階段、銷售階段、驗收階段及交付階段的顧問服務；及(ii)向北京同道集團提供新建物業的驗收服務。

(b) 銷售案場管理服務

本集團應向北京同道集團有關物業項目銷售及推廣的案場提供整體管理服務，包括但不限於對上述場所的運營及行政服務、秩序維護、智能技術、維修服務、清潔、園林服務及其他配套服務。

(c) 向北京同道集團的自有物業提供物業管理服務

本集團應向北京同道集團所擁有的辦公室及其他物業提供物業管理服務，以供其運營。

(d) 工地監督維護服務

本集團應向北京同道集團的物業項目建築工地提供視頻監控、危機管理、車輛及訪客管理等服務。

定價政策：

本集團相關成員倘在進行甄選服務供應商的有關報價程序後獲甄選，則應根據報價文件及將由本集團相關成員與北京同道集團相關成員不時訂立的最終增值服務協議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項下應付的增值服務費應經公平磋商釐定，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；(iii)其他獨立第三方服務供應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，以確保定價具有競爭力；及(iv)本集團向獨立第三方顧客收取的服務費。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。

董事會函件

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，本集團可以選擇接受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)，其中北京同道集團有權轉讓或處置該等資產而不存在任何產權負擔，作為部分或全部未付應付款項的結算。該等資產的估值應由本集團委任的獨立資產評估師評估。為避免疑問，獨立資產評估師的聘用費用應由北京同道集團承擔。用於評估抵銷資產的參考日期應不超過擬定轉讓之日起三個月。估值應採用市場法，參考相關地區具有類似規模、特性及位置的可資比較物業。由獨立資產評估師評估的該等抵銷資產的價值，不得超過未付應付款項的價值。該等抵銷資產的清單應由本公司和北京同道最終確定和確認；一旦本集團選擇接受該等抵銷資產來清償未償付的應付款項(無論是部分或全部)，北京同道集團不得處置、抵押或以其他方式處理抵銷資產；
- (ii) 若本集團選擇接受該等抵銷資產以結清未付應付款項(無論是部分或全部)，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付應付款項；
- (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；

董事會函件

- (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；及
- (v) 交易費用(包括獨立資產評估師的費用和財產稅)應由北京同道集團承擔。

在考慮是否接受某些資產作為結清未付應付款項(無論是部分或全部)的抵銷資產時，本集團考慮以下關鍵因素：

1. 北京同道集團必須有權轉讓或處置該等資產而不存在任何產權負擔；
2. 無論該資產屬於本集團管理之下的物業項目，或已選聘本集團管理的項目。本集團優先考慮與本集團作為物業管理服務提供商相關的資產，因為本集團能夠(a)繼續作為其物業管理服務提供商；及(b)以更高的價格將物業銷售給新業主，從而將潛在利潤最大化。此外，本集團對該等物業項目的熟悉將有助於在未來高效並及時地進行資產清算；
3. 轉讓完成後本集團需承擔的財產稅、維修及翻新成本及其他費用的數值；及
4. 抵銷資產的轉售價值及任何增值潛力，以確定本集團在未來出售抵銷資產時可能遇到的潛在挑戰。

董事會函件

3. 歷史交易金額

下表載列了截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，增值服務總框架協議項下的歷史交易金額：

	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)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
提供增值服務 歷史年度上限	115,732	179,137	238,947
	(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	99,321	41,626	18,061
利用率	85.82%	23.24%	7.56%

2022年和2023年的建議年度上限利用率相對較低，主要是由於新冠肺炎(尤其是其社會流動限制)的持續影響及中國房地產行業的普遍負面低迷。這些因素導致北京同道集團在2022年和2023年推出的物業項目數量延遲或減少。近年來為遏制新冠肺炎疫情而實施的政策直接減緩了新物業的建設速度，也直接影響了建設進度，從而影響了對前介服務、工地管理服務及銷售案場服務的需求。考慮到利用率低，董事會決定降低截至2026年12月31日止未來三個年度的建議年度上限。

董事會函件

4. 建議年度上限

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

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；
- (ii) 2024年至2026年的預計增值服務量，基於現有增值服務量和預期增值服務量(包括截至最後實際可行日期的39份現有合約，總建築面積為473百萬平方米)；
- (iii) 北京同道集團的物業預期竣工日期，顯示出對增值服務的穩定需求；及
- (iv) 根據向北京同道集團的直接詢問，北京同道集團在建項目的數量。

截至2025年12月31日止的建議年度上限高於截至2024年12月31日止的建議年度上限。這主要是由於新冠肺炎導致建設項目延遲開工。這些項目現在預計將於2025年開始施工，預期將導致2025年增值服務項下的前介服務需求增加。此外，鑒於人們對物業項目越來越熟悉，預計北京同道的銷售案場預算在2026年將減少。因此，預計2026年增值服務的收入較2025年略有下降。

D. 持續關連交易 — 2024年銷售代理服務框架協議

1. 銷售代理服務框架協議

誠如招股章程中標題為「持續關連交易 — (D) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 3. 向北京同道及其聯繫人提供銷售代理服務」一節所披露，於2021年6月17日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與北京同道(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)訂立銷售代理服務框架協議，據此，本集團同意向北京同道集團成員提供銷售代理服務，即就北京同道集團開發的部分物業項目，按獨家及唯一基準提供有關一手物業及未售出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。銷售代理服務框架協議於2021年7月16日(即股份在聯交所主板上市之日)生效，有效期至2023年12月31日，在符合上市規則及所有其他適用法律及規例的規定的情況下，經各方同意可重續。

此外，誠如本公司日期為2022年4月21日的公告所披露，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與北京同道(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)於2022年4月21日簽訂補充銷售代理服務框架協議，據此，本集團成員應向北京同道集團成員支付銷售代理服務框架協議項下的銷售代理服務可退還保證金。本集團的應付可退還保證金將繼續由其營運產生的內部資源撥付。本集團並無、亦將不會使用其首次公開發售的所得款項支付可退還保證金。本公司無權從可退還保證金的支付收取任何利息收入。補充銷售代理服務框架協議有效期至2023年12月31日，在符合上市規則及所有其他適用法律及規例的規定的情況下，經各方同意可重續。

2. 2024年銷售代理服務框架協議的主要條款

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)。

董事會函件

期限： 2024年銷售代理服務框架協議的有效期將自2024年1月1日直至2026年12月31日(含)。

標的事項： **銷售代理服務的佣金**

本集團應就向北京同道集團成員提供銷售代理服務收取佣金。

可退還保證金

本集團應首先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(就未售出車位而言)的銷售底價，以獲得獨家出售一手物業及車位的權利。

截至2023年12月31日，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。對於任何不結轉的新金額，可退還保證金應由本集團支付給北京同道集團。

北京同道成員與本集團成員之間將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**

一手物業

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程度及位置及房地產市場情況，根據現行市場佣金率計算。根據歷史資料，佣金約為一手物業價格的2%至14%。

車位

就未售出車位提供銷售代理服務的銷售代理費應根據下列計算：

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供應商通過投標向北京同道及其聯繫人收取的現行市價釐定。車位的合同價應由本集團獨立決定，乃參考(i)未售出車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場情況及所提供的服務範圍；及(iii)未售出車位的位置。

鑒於本集團擁有制定合約價格的唯一決策權，因此，收取車位的銷售代理費並不設有上限。根據歷史數據，平均銷售代理費約為車位合約價格的55%。

可退還保證金

一手物業

就本集團獲得獨家銷售代理權的一手物業而言，可退還保證金應相當於標的物業可售價值的20%至40%，符合行業慣例並參照各物業項目的位置、未售出數量及受歡迎程度。

未售出車位

就未售出車位而言，可退還保證金等於所有未售出車位的銷售底價之和，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。未售出車位的銷售底價參照(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。

流動資金：提供不涉及可退還保證金的銷售代理服務

對於每一筆成功銷售的一手物業，購買者直接將購買價格支付給北京同道集團。隨後，北京同道集團將根據購買價格的一定比例支付佣金給本集團。

支付可退還保證金後提供銷售代理服務

在支付可退還保證金後，本集團將獲得獨家銷售一手物業或車位的權利。一手物業的可退還保證金相當於其可銷售價值的20%至40%，而車位的可退還保證金則相當於車位的銷售底價。

根據中國法律法規，當一手物業售出時，購買者必須將購買價格支付到由北京同道集團及托管銀行監管的指定托管賬戶。隨後，北京同道集團將把銷售佣金支付給本集團，並將可退還保證金退還給本集團。此流程確保遵守適用於物業買賣的中國法律要求。

當一個車位被售出時，購買者將向本集團支付合約價格。本集團所賺取的銷售代理費是由從購買者收到的合約價格與本集團向北京同道集團支付的可退還保證金(也稱為車位銷售底價)之間的差額計算得出的。

若任何一手物業或車位未能售出，可退還保證金將按照下文「其他條款」所述的方式退還給本集團。根據市場慣例，可退還保證金是無擔保且無利息的。

其他條款：

可退還保證金的退還

一手物業

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。

若在簽訂最終銷售代理服務協議後的12個月內，一手物業仍未售出，本集團有選擇延長提供銷售代理服務和延長北京同道集團償還餘下之可退還保證金期限的權利。相反，如果未達成延期協議，所有餘下之可退還保證金將退還給本集團。

未售出車位

就未售出車位而言，可退還保證金將按以下方式退還本集團：

- (a) 就本集團已售車位而言，本集團應向購買者收取所售車位的合同價格，該價格由本集團保留。在保留合同價格時，本集團實際上已經收到了可退還保證金的退款及已售車位的佣金支付；及
- (b) 就本集團仍未售出車位而言，北京同道集團應在銷售代理服務框架協議在2026年12月31日屆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)全額退還可退還保證金。

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。

董事會函件

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，本集團可以選擇接受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)，北京同道集團有權轉讓或處置該等資產而不存在任何產權負擔，作為部分或全部未付應付款項的結算。該等資產的估值應由本集團委任的獨立資產評估師評估。為避免疑問，獨立資產評估師的聘用費用應由北京同道集團承擔。用於評估抵銷資產的參考日期應不超過擬定轉讓之日起三個月。估值應採用市場法，參考相關地區具有類似規模、特性及位置的可資比較物業。由獨立資產評估師評估的該等抵銷資產的價值，不得超過未付應付款項的價值。該等抵銷資產的清單應由本公司和北京同道最終確定和確認；一旦本集團選擇接受該等抵銷資產來清償未償付的應付款項(無論是部分或全部)，北京同道集團不得處置、抵押或以其他方式處理抵銷資產；
- (ii) 若本集團選擇接受該等抵銷資產以結清未付應付款項，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付應付款項；

董事會函件

- (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；
- (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；及
- (v) 交易費用(包括獨立資產評估師的費用和財產稅)應由北京同道集團承擔。

在考慮是否接受某些資產作為結清未付應付款項(部分或全部)的抵銷資產時，本集團考慮以下關鍵因素：

1. 北京同道集團必須有權轉讓或處置該等資產而不存在任何產權負擔；
2. 無論該資產屬於本集團管理之下的物業項目，或已選聘本集團管理的項目。本集團優先考慮與本集團作為物業管理服務提供商相關的資產，因為本集團能夠(a)繼續作為其物業管理服務提供商；及(b)以更高的價格將物業銷售給新業主，從而將潛在利潤最大化。此外，本集團對該等物業項目的熟悉將有助於在未來高效並及時地進行資產清算；
3. 轉讓完成後本集團需承擔的財產稅、維修及翻新成本及其他費用的數值；及
4. 抵銷資產的轉售價值及任何增值潛力，以確定本集團在未來出售抵銷資產時可能遇到的潛在挑戰。

董事會函件

3. 歷史交易金額

下表載列了截至2021年、2022年和2023年12月31日止三個年度，銷售代理服務框架協議項下的歷史交易金額：

	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)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
提供銷售代理服務			
歷史年度上限	133,386	193,809	277,281
	(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	132,095	46,647	17,944
利用率	99.03%	24.07%	6.47%
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
	(經審核)	(經審核)	於2023年 9月30日 的餘額 (未經審核)
實際交易金額	68,136	197,270	93,737
利用率	97.34%	98.64%	46.87%

2022年及2023年提供銷售代理服務的建議年度上限使用率較低，主要是由於新冠肺炎(尤其是其社會流動限制)的持續影響和中國房地產行業的普遍負面低迷。這些因素導致北京同道集團在2022年及2023年推出的房地產項目數量延遲和減少。近年來為遏制新冠肺炎的爆發而實施的政策直接減緩了新物業的建設，也直接影響了物業的銷售。考慮到利用率低，董事會決定降低截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限。

董事會函件

2023年可退還保證金的每日最高餘額的建議年度上限使用率較低。這主要是基於當前中國房地產市場的發展及本公司在戰略方向上的微調整。本集團希望專注於為政府及其他第三方提供服務。本集團正將更多資源用於為政府辦公樓、高端寫字樓、體育場館及其他城市服務提供銷售代理服務。考慮到利用率低，董事會決定降低截至2026年12月31日止三個年度的可退還保證金的每日最高餘額的建議年度上限。

4. 建議年度上限

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

2024年銷售代理框架協議項下截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度的建議年度上限是基於(除其他外)以下因素確定的：

- (i) 提供銷售代理服務及可退還保證金的歷史交易和交易金額；
- (ii) 鑒於中國房地產市場的逐步復蘇，截至2024年、2025年和2026年12月31日止三個年度，可供出售的一手物業的估計價值以及未售出車位的估計價值；及
- (iii) 本集團的現金流量和營運資本。本集團一般目標是維持現金及現金等價物的使用率，可退還保證金的每日最高餘額不超過60%，以維持本集團充足的營運資本，但須符合市場及本集團的現行條件。截至2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣373百萬元。2024年、2025年及2026年的建議年度上限為人民幣1億元，約佔截至2023年6月30日止本集團現金和現金等價物餘額的26.8%。

E. 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

鑒於北京同道集團與本集團之間的長期戰略合作，本集團已做好充分準備，以滿足北京同道集團不斷變化的需求，並根據北京同道集團的具體偏好定制前期物業管理服務。本集團將通過向北京同道集團提供前期物業管理服務，產生持續的收入流。

此外，根據北京同道集團的開發計劃及其進行的土地收購，本集團預計向北京同道集團提供的前期物業管理服務的需求將大幅增加。

2024年增值服務總框架協議

考慮到項目開發的進度和中國房地產市場的積極趨勢，預計待售的物業數量將會大幅增加。這一增加隨後將帶來對服務人員的需求的增加及所需的銷售案場數量的上升。因此，本集團希望利用其作為北京同道集團首選增值服務提供商的特殊地位。

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，簽訂2024年銷售代理服務框架協議，使本集團能夠繼續多元化其收入來源。

其次，2024年銷售代理服務框架協議的條款及條件對本集團來說不亞於本集團向獨立第三方提供類似交易的條件。特別是，本集團也向獨立第

董事會函件

三方支付可退還保證金，作為銷售車位的銷售底價，以獲得獨家銷售車位的權利。該等可退還保證金的期限亦是三年。

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來源，並提高整體盈利能力，因為本集團能夠獲得提供銷售代理服務的獨家權利。此外，可退還保證金的退款機制已由雙方協商一致，並在2024年銷售代理服務框架協議中明確規定。因此，本公司有信心，本集團回收可退還保證金相關的風險是可控的。

董事會認為，可退還保證金是公平合理的，並符合本公司的利益。可退還保證金確保了本集團獨家銷售一手物業和車位的權利，從而消除了其他銷售代理的直接競爭。擁有獨家權利，本集團可以在針對性的營銷活動、促銷活動及銷售計劃上投入更多，從而提高能見度及客戶參與度。因此，本集團可以爭取更高的銷售量，實現更好的收入成果。

為避免疑義，對於本集團未獲得獨家銷售權的項目，本集團不會支付任何可退還保證金。

董事會認為，與獨家銷售一手物業的可退還保證金相比，車位獨家銷售的可退還保證金較長的鎖定期(即三年)是合理且公平的，原因包括：(1)根據歷史數據，車位銷售的平均佣金率為55%，遠高於一手物業的銷售佣金率，本集團預估銷售車位的利潤率高於銷售一手物業的利潤率，設定更長的鎖定期以保護潛在利潤是合理的；(2)本集團的市場研究顯示，由於河南省每戶汽車數量的增加，對車位的需求提高；(3)由於車位位於本集團管理的物業內，本集團更容易監控車位的狀況並追蹤其使用情況，以了解市場需求；及(4)考慮到車位銷售歷史上的高盈利性，本集團迫切希望在三年內確保該等車位的安全，為該等停車位提供充足的銷售時間。

2024年服務框架協議下的替代性結算機制

2024年框架協議項下考慮的服務費的替代結算機制使本集團在從北京同道集團回收應收款項方面擁有更大的靈活性。本集團擬將抵銷資產轉讓給第三方供應商，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。

董事會函件

董事會認為，替代性結算機制是公平合理的，符合本公司的利益。首先，這是一個替代性結算機制，選擇權完全由本集團自行決定(而非北京同道集團決定)。本集團沒有義務接受並同意以抵銷資產提出的任何結算方案。這為本集團提供了一個補充選擇，而不損害本集團對現金結算的偏好。其次，當北京同道集團無法以現金結算滿足支付時，替代性結算機制相比僅依賴基於信用的貿易應收款項，為本集團提供了更高層次的保障。通過接受抵銷資產，本集團可以獲得等值的資產，這加快了未清償款項的回收。考慮到北京同道集團過去在前期物業管理服務框架協議、增值服務總框架協議及銷售代理服務框架協議期間，曾經違約未支付服務費，本集團認為有必要將這種替代性結算機制納入2024年框架協議。這一納入旨在為所提供服務的費用回收提供更好的保護。通過實施這一機制，本集團加強了保護自身財務利益和確保及時收取費用的能力。同時，還有降低追討北京同道集團未付款項相關運營成本的附加好處。通過積極引入這種替代結算方式，本集團採取了一種實際且高效的方法來解決以前的支付挑戰。此外，選定的抵銷資產很可能對應於已由本集團管理或已約定由集團管理的物業開發項目。在接受抵銷資產時，本集團利用了其對抵銷資產的現有認識及理解，包括它們的價值及流動性(例如該等物業的需求)。它還通過保障本集團繼續參與物業開發項目的物業管理服務，確保了收入的持續性。最後，如果市場上的物業價格普遍上升，本集團可以利用這個機會，以更高的價格將抵銷資產(包括物業)出售給新的物業業主，從而實現潛在的利潤。為避免疑義，由於與抵銷資產市場價格波動相關的經濟風險在轉移時已經發生，如果抵銷資產的價格低於評估時的價格，本集團對北京同道集團沒有任何追索權。

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。經考慮上述因素，董事(除須就有關董事會決議案投棄權票的宋先生外，包括考慮豐盛融資意見後的獨立非執行董事)認為2024年框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，符合正常商業條款，並將在本公司的正常業務過程中進行，並符合本公司和股東的整體利益。

F. 本集團獨立經營，不過度依賴北京同道集團

根據截至2023年9月30日止九個月未經審計的財務資料，本集團的總收入較截至2022年9月30日止九個月增加約17%，而來自北京同道集團及其合資企業產生的收入佔總收入的百分比從截至2022年9月30日止九個月的約14%減少至截至2023年9月30日止九個月的約8%。董事認為，2024年框架協議項下的建議年度上限於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度不會使本集團來自北京同道集團的收入百分比大幅增加。

G. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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實益及全資擁有。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日止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。

獨立董事委員會已成立，就考慮及就2024年框架協議的條款、其項下擬進行的交易及其截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度年的建議年度上限是否公平合理，是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供建議，並就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。

豐盛融資已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

H. 2024年框架協議訂約方的信息

本集團

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。本集團是中國信譽良好的綜合物業管理服務提供商，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

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實益及全資擁有。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商。

I. 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年框架協議及其各自項下擬進行的交易之相關董事會決議案投棄權票。

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棄權票。

J. 內部控制程序

為確保上述交易以公平合理的方式進行，並符合上述協議項下的條款，本公司採取了以下內部控制措施：

定價及付款條款

- 在為每個項目簽訂單獨協議之前，本集團相關部門(例如，前期物業管理服務的定價由案場負責人負責，增值服務的定價由業務運營部門負責，銷售代理服務的定價由房地產銷售團隊負責)將從至少兩個獨立的第三方服務提供商處獲得可比服務的報價，以確定現行市場價格，並將此類報價和單獨協議提交給本集團財務部門審批；

董事會函件

- 業務運營部門應根據行業慣例、行政負擔及本集團客戶的信用狀況，確定付款頻率，通常是每季度或每月一次。在確定2024框架協議項下的信用期限時，業務運營部門將考慮本集團客戶的信用狀況(如下所述)，並將延長給具有類似信用狀況的獨立第三方客戶的信用期限進行比較。確定信用期限時考慮的因素包括合作持續時間、客戶的還款歷史、承認未結算款項的可能性，及潛在未來業務機會的成本效益分析，這些業務機會源於與客戶長期合作(例如，提供前期物業管理服務，從而為最終物業業主帶來物業管理服務的機會)。應注意的是，本集團並未對北京同道集團在2024框架協議中，及於類似2024框架協議的獨立第三方交易中，強加任何預付款項條款；

收回未贖應收款項

- 逾期服務費的收取將由收費人員處理，收費人員將及時跟進逾期付款的客戶，並就逾期金額發送額外的提醒及要求函；
- 本公司將遵循相關內部政策履行2024年框架協議項下的義務。具體而言，內部政策規定，如果逾期金額在一定時期內仍未收回，本公司可能會將此事升級至管理層，並可能暫停提供服務，直到未償債務得到解決，或採取法律行動收回債務；

信用評估

- 為評估本集團客戶的信用狀況，本集團業務運營部門審查潛在客戶的信用報告，並考慮過去合作的付款歷史，以評估本集團客戶財務實力和付款能力；
- 在根據2024框架協議簽訂任何個別協議之前，北京同道集團應向本集團提供其最新的綜合財務報表和最新的現金及存款餘額綜合報告，本集團的財務部門應分析北京同道集團的還款能力及信譽度；

建議年度上限管理

- 本集團財務部將持續檢查並定期收集及評估上述協議項下的定價原則、交易條款及實際交易金額，以確保根據該協議進行的交易是按照正常商業條款或至少不低於獨立第三方的條款進行，並且確保總交易不會超過建議年度上限；
- 在上述協議的期限內，將要超過建議年度上限(實際交易金額超過建議年度上限80%)，本集團財務部將向本公司高級管理層匯報，高級管理層將與北京同道集團協商，立即採取補救措施，包括暫停交易。本公司應與北京同道集團重新協商以修訂該等建議年度上限，並重新遵守所有相關法律法規和上市規則(如適用，公告及獨立股東批准的規定)；

現金流管理

- 本集團通常採用一項政策，即可退還保證金的每日最高餘額不得超過現金及現金等價物餘額的60%。為了監控可退還保證金的每日最高餘額，並確保首次公開發售的資金僅用於招股章程或本公司刊發之相關公告所載用途，本公司財務部門應每週基於與北京同道集團簽訂的相關最終協定，比較預計下一周應付的可退還保證金的每日最高餘額與本集團當前的現金及現金等價物餘額，以確保不超過上述60%的門檻。在簽訂每一份新的最終協議之前，本公司管理層還應參考基於相關基本支付條款計算的可退還保證金的潛在金額，並在可退款保證金的每日最高餘額不超過本集團當前預期的現金及現金等價物餘額的60%的條件下簽訂此類最終協議；

抵銷資產評估

- 本集團所聘請的獨立第三方資產估價師應進行資產估值，以決定是否接受抵銷資產來結清未付服務費用，並在替代性結算機制下保障本集團的利益；
- 本集團應對抵銷資產進行盡職調查，包括產權搜索及實地檢查，以確保在接受抵銷資產後不會出現產權缺陷或索賠；

董事會函件

- 為了評估接受抵銷資產來結算未收款項的效益，本公司採取以下步驟：
 - a. 市場評估：專業銷售代理團隊評估抵銷資產的租賃／銷售及未來收入潛力。接著，他們進行資產收益計算，以評估抵銷資產預計產生的收入。
 - b. 財務管理審核：計劃由財務管理中心審核，以確保合規性和準確性。
 - c. 評估與決策：召開評估會議，分析接受抵銷資產的利益及風險，及抵銷資產未來使用的可行性。基於評估作出決策。
 - d. 授權和批准：經批准的計劃提交以進行授權和正式批准。
 - e. 獨立評估：聘請獨立第三方資產評估師根據市場法對抵銷資產進行估值。

一般事項

- 為確保上述措施得到執行，本集團的合規審計中心及運營管理部應進行隨機檢查及審計；及
- 本公司核數師及獨立非執行董事將對定價原則、交易條款及交易金額進行年度審查，以確保其在上述協議規定的建議年度上限內。

K. 股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會將於2023年12月29日(星期五)上午十時正假座中國河南省鄭州市二七區大學路80號華城國際中心24樓會議室舉行，屆時將向獨立股東提呈決議案，以供其審議，並在其認為合適的情況下通過決議批准2024年框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議以舉手方式表決外，股東大會上的所有表決將以投票方式進行。為遵守上市規則，股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行及本公司將於股東特別大會後按照上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票結果。

董事會函件

於2024年框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益的股東須在股東特別大會上放棄對相關決議案的投票。於最後實際可行日期，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，約佔已發行股份總額的71.25%。因此，康橋悅生活BVI及其聯繫人被認為對2024年框架協議及其項下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。除上述所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東在2024年框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大利益，並被要求對上述事項提出的決議案放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並儘快交回本公司於香港的股份過戶登記分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，惟無論如何最遲須予於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2023年12月27日上午十時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。在該情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

L. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於2023年12月29日(星期五)舉行的股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年12月22日(星期五)至2023年12月29日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年12月21日(星期四)下午四時三十分送交本公司於香港的股份過戶登記分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號舖，以辦理股份過戶登記。

M. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事，經考慮豐盛融資的意見後，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，但不包括董事會主席、非執行董事及最終控股股東宋先生)，認為2024年框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限是根據公平合理的正常商業條款簽訂的，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

因此，董事會(包括獨立董事委員會，但不包括董事會主席、非執行董事及最終控股股東宋先生)建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准2024年框架協議，其項下擬進行的交易及建議年度上限。

N. 其他資料

敬請閣下垂注本通函第40至41頁載列之獨立董事委員會函件，其中載有其就豐盛融資在股東特別大會上就2024年框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限進行投票的建議；及本通函第42至72頁載列之豐盛融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件其中載有其就在股東特別大會上就2024年框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的意見。謹請閣下垂注本通函附錄載列之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
康橋悦生活集團有限公司
主席
宋革委
謹啟

2023年12月14日



康橋悅生活
KANGQIAO SERVICE GROUP
Kangqiao Service Group Limited
康橋悅生活集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2205)

敬啟者：

重續持續關連交易框架協議

緒言

吾等謹此提述本公司日期為2023年12月14日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，就2024年框架協議的條款、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立股東提供建議。吾等已批准任命豐盛融資為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供顧問。其建議的詳細資料，及在提供此類諮詢意見時考慮的主要因素及裨益，載於通函第42至72頁。敬請閣下注意通函中「董事會函件」及附錄中載列的其他資料。

建議

經考慮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及2024年銷售代理服務框架協議各條款、各項下擬進行的交易和建議年度上限，並考慮到豐盛融資的獨立意見，特別是其函件中列出的主要因素、原因和建議，及董事會函件中包含的相關資料，吾等認為，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及2024年銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限已在屬公平合理的正常商業條款下訂立，並將在本集

獨立董事委員會函件

團的日常及一般業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將在股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准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及2024年銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易和建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

李海濤博士

樊耘博士

黃潤濱先生

獨立非執行董事
謹啟

2023年12月14日

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司

香港

德輔道中135號

華懋廣場二期

14樓A室

敬啟者：

重續持續關連交易框架協議

緒言

吾等提述吾等就2024年框架協議及該協議項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為2023年12月14日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成通函之一部分。除非另有說明，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

重續框架協議

茲提述 貴公司日期為2023年11月14日公告，內容有關 貴公司與北京同道(為其本身及代表其附屬公司)簽訂的2024年框架協議及其各自項下擬進行的交易：

- (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， 貴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，貴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，貴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，貴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 貴集團的業務及發展計劃，董事會建議繼續不時與北京同道集團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(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)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**」)。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即李海濤博士、樊耘博士和黃潤濱先生)組成之獨立董事委員會經已成立，以就2024年框架協議(包括根據該協議各自建議的年度上限)及擬進行的交易向獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、北京同道、北京同道集團或任何其他可合理地被視為與吾等之獨立性相關的各方並無任何關係或利益。在本函發出前的兩年內，除現時的委任外，吾等並未擔任 貴司的財務顧問或獨立財務顧問。除與現時委任相關的正常獨立財務顧問費用外，概無任何安排可令吾等曾經或將會向 貴集團、北京同道、北京同道集團或任何其他可合理地被視為與吾等之獨立性相關的各方收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等為獨立人士。

吾等意見之基準

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函載列或提述之聲明、資料、意見和陳述，及 貴公司董事及管理層（「**管理層**」）所提供資料及陳述。吾等已之審閱程序包括，但不限於，審查 貴集團截至2022年12月31日止的年度報告（「**2022年年報**」）； 貴集團截至2023年6月30日止六個月的中期報告（「**2023年中報**」）；本通函及 貴公司刊發的相關公告。吾等已假設董事及管理層所提供之所有資料及陳述在所有重大方面均屬真實、完整及準確，且於提供或作出時並無誤導或欺騙，並將持續至最後實際可行日期。

吾等亦假設，董事及管理層在通函中作之所有關於信念、意見、預期及意向之聲明，均是經過查詢及審慎考慮後合理作出。

吾等認為，吾等已經獲得足夠的資料，可為吾等的意見提供合理的依據。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。吾等認為，吾等已經採取所有必要的步驟，使吾等能夠達成知情的意見，並證明吾等對所提供資料的依賴，從而為吾等的意見提供合理的依據。如通函中提供的資料或吾等的意見發生任何重大變化，將儘快通知股東。

董事已確認，據其所知，彼等相信所提供之資料並無遺漏任何重大事實或資料，而所作出之陳述或表達之意見乃經過適當及審慎考慮後作出，亦無任何其他事實或陳述如有遺漏，會令通函（包括本函件）內之任何陳述具有誤導性。

主要考慮因素及理由

就2024年框架協議(包括根據該協議訂立的年度上限)及協議項下的交易作出推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 貴集團及北京同道集團的背景資料

貴集團的資料

貴公司於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。貴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商，在河南省具有領先地位。貴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。

北京同道集團的資料

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，該等附屬公司均是中國領先的綜合地產開發企業。

B. 2024年框架協議

1. 2024年前期物業管理服務框架協議

(a) 歷史年度上限及實際交易金額

下表載列了前期物業管理服務的歷史年度上限及於2021財年、2022財年及2023年9月30日止九個月的實際交易金額：

	截至2021年 12月31日 止年度 (「2021財年」) (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (「2022財年」) (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (「2023財年」) (人民幣千元)
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
利用率(%)	88.90%	92.47%	70.39%

豐盛融資函件

預計截至2023年12月31日止年度的建議年度上限利用率將在2023年12月31日達到90%或以上。考慮到2019年新型冠狀病毒疾病(「**新冠肺炎**」)在2023年造成項目延期的持續影響，及北京同道集團2024年、2025年及2026年的項目交付計劃，及當前的房地產市場狀況，預計未來三年對新竣工項目前期物業管理服務的需求將增加。

(b) 評估2024年前期物業管理服務框架協議項下的建議年度上限

下表載列了2024年前期物業管理服務框架協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限：

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

正如董事會函件所載，2024年前期物業管理服務框架協議項下的上述年度上限是基於(除其他外)以下因素確定的：

- (i) 提供前期物業管理服務的歷史交易和交易金額，例如北京同道集團已聘請 貴集團作為服務提供商的49個現有前期物業管理項目；
- (ii) 根據北京同道集團物業組合的預計增長及相應對物業管理服務需求的相應的增加，基於北京同道集團正在建設及開發的物業項目數量，從公開渠道獲得的北京同道集團的土地收購信息及向北京同道集團查詢這些土地的開發計劃而得出的；

- (iii) 2024年至2026年的預計前期物業管理服務量(基於現有前期物業管理服務量和預計前期物業管理服務量的增長)，包括預計分別在截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度內北京同道集團聘請 貴集團參與的約9個、10個及12個新項目。預計截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度新項目的合約金額分別為人民幣5.7百萬元，人民幣11.2百萬元及人民幣14.0百萬元；及
- (iv) 根據中國法律法規， 貴集團將在相關招標程式下提交的招標文件中規定的人員成本、設備成本及管理費用，經雙方公平協商確定的定價基礎，並參考(i)中國住房和城鄉建設部制定的相關指導費率；(ii)所提供類似服務的現行市場價格；及(iii) 貴集團就類似服務向其他獨立第三方收取的前期物業管理費。 貴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 貴集團最有利的交易條款和條件。

評估前期物業管理服務的建議年度上限的合理性，吾等已與管理層討論了 貴集團向北京同道集團提供前期物業管理服務的預測依據和假設，並注意到建議的年度上限是基於(i)北京同道集團在2021財年至2023財年已授予 貴集團的49份合約以及未履行的根據2024年前期物業管理服務框架協議，在截至2026年12月31日止的三個年度，每年將提供的未來待交付服務的物業管理費分別為人民幣5.7百萬元，人民幣11.2百萬元及人民幣14.0百萬元；及(ii)由於北京同道集團未來將開發的物業項目的質量預期提高，該等物業管理服務的歷史交易金額和預計成本增長10%至16%，主要是由於勞動力成本的預期增長。

2025年至2026年前期物業管理服務的建議年度上限增加，主要是由於截至2026年12月31日止的兩個年度，北京同道集團向貴集團支付的未償物業管理費新增了人民幣11.2百萬元至人民幣14.0百萬元。

預計在截至2026年12月31日止的三個年度各年，貴集團將分別為北京同道集團的9個、10個及12個物業項目提供前期物業管理服務，合約總建築面積（「總建築面積」）分別約為1.2百萬平方米、2.6百萬平方米及3.3百萬平方米。此符合北京同道集團開發的物業項目的預期交付時間表（其中33個物業項目正在建設中）。

根據上述資料，吾等已獲得並審查貴集團提供的詳細時間表。詳細時間表顯示了北京同道集團在2021財年至2023財年已授予貴集團的合約數量，及截至2026年12月31日止的三個年度每年將提供的未來待投入服務的未償物業管理費。該等數位與提供前期物業管理服務的建議年度上限一致。

吾等亦與管理層討論了使用10%至16%的預期成本增長的公平性和合理性，此主要是由勞動力成本的預期增長引起的。管理層建議，成本新增10%至16%是參考(i)國家統計局公佈的歷史資料確定的，及(ii)彼等對勞動力成本新增的估計。基於此，吾等進行了案頭研究，發現根據由中國財政科學研究院於2022年2月22日出版的2021年企業成本報告，2021年上半年的平均月薪增長率達到12.63%。基於此，吾等認為，在達到建議的年度上限時，貴集團應用10%至16%的預期成本增長是合理的。

鑒於上述情況，吾等認為在一般商業期限內確定前期物業管理服務的建議年度上限的依據是公平合理的。

2. 2024年增值服務總框架協議

(a) 歷史年度上限及歷史交易金額

下表載列了增值服務的歷史年度上限及2021財年、2022財年及截至2023年9月30日止九個月的歷史交易金額：

提供增值服務	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2023財年 (人民幣千元)
歷史年度上限	115,732	179,137	238,947
	(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	99,321	41,626	18,061
利用率(%)	85.82%	23.24%	7.56%

2022年及2023年的年度上限使用率相對較低，主要是由於新冠肺炎(尤其是其社會流動限制)的持續影響和中國房地產行業的普遍負面低迷。這些因素導致北京同道集團在2022年及2023年推出的物業項目數量延後或減少。近年來為遏制新冠肺炎疫情而實施的政策直接減緩了新物業的建設速度，也直接影響了建設進度，從而影響了對前介服務、工地管理服務和銷售案場服務的需求。

考慮到利用率低，董事會決定降低截至2026年12月31日止未來三年的建議年度上限。

豐盛融資函件

(b) 評估2024年增值服務總框架協議下的建議年度上限

2024年增值服務總框架協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限如下：

	2024財年 (人民幣千元)	2025財年 (人民幣千元)	2026財年 (人民幣千元)
提供增值服務	30,193	37,142	35,964

正如董事會函件所載，增值服務總框架協議項下的上述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；
- (ii) 2024年至2026年的預計增值服務量，基於現有增值服務量和預期增值服務量(包括截至最後實際可行日期的39份現有合約，總建築面積為473百萬平方米)；
- (iii) 北京同道集團的物業預期竣工日期，顯示出對增值服務的穩定需求；及
- (iv) 根據向北京同道集團的直接查詢，北京同道集團在建項目的數量。

截至2025年12月31日止年度的建議年度上限高於截至2024年12月31日止年度的建議年度上限。這主要是由於新冠肺炎導致建設項目延遲開工。這些項目現在預計將於2025年開始施工，預期將導致2025年增值服務項下的前介服務需求增加。此外，鑒於人們對物業項目越來越熟悉，預計北京同道的銷售案場預算在2026年減少。因此，預計2026年增值服務的收入較2025年略有下降。

評估增值服務的建議年度上限的合理性時，吾等與管理層討論 貴集團向北京同道集團提供增值服務預測的基礎和假設，並注意到建議年度上限是基於截至2026年12月31日止三個年度各年， 貴集團每年向北京同道集團提供增值服務的估計交易金額。這些估計是根據以下幾個因素確定的：

- (i) 北京同道集團對增值服務的需求預計平均增長約30%，歸因於北京同道集團開發的物業項目數量預計增長，此外還有33個在建物業項目，計劃總建築面積約4.7百萬平方米；
- (ii) 北京同道集團與 貴集團簽訂的各種增值服務的現有合約的價值。截至最後實際可行日期， 貴集團已簽署39份現有合約，為北京同道集團開發的物業項目提供增值服務，於2024年將從這些現有合約確認約人民幣28.7百萬元收入；
- (iii) 從2024年至2026年，預計銷售案場數量將穩步新增，根據北京同道集團的項目開發時間表和中國房地產市場的預期復蘇，預計可供出售的住房數量和對增值服務的需求將相應穩定地增長；
- (iv) 截至2026年12月31日止三個年度各年，預計總建築面積將分別從2023年的1.6百萬平方米穩步增長至約2.8百萬平方米、4.5百萬平方米及4.6百萬平方米，這是基於未來將執行的現有合約及北京同道集團將開發的物業項目的總建築面積；
- (v) 施工現場監督和維護服務的工人人數估計新增；及
- (vi) 基於 貴集團與北京同道集團之間公平談判的價格，參考現行市場價格，並考慮到獨立第三方服務提供商對類似服務和地點收取的價格和費率。

基於上述情況，吾等已獲得並審查 貴集團提供的詳細時間表，其中顯示(i)2024年至2026年的增值服務估計量(包括現有增值服務量和預期增值服務量)；(ii)北京同道集團物業的預期竣工日期，表明對增值服務的需求穩定；及(iii)北京同道集團的施工項目數量，該數量與提供前期物業管理服務的建議年度上限一致。

鑒於上述情況，吾等認為確定提供增值服務的建議年度上限的依據是正常的商業條款，屬公平合理的。

3. 2024年銷售代理服務總框架協議

(a) 歷史年度上限及歷史交易金額

提供銷售代理服務

下表列出了銷售代理服務歷史年度上限及2021財年、2022財年及截至2023年9月30日止九個月的實際交易金額：

提供銷售代理服務	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2023財年 (人民幣千元)
歷史年度上限	133,386	193,809	277,281
	(經審核)	(經審核)	截至2023年 9月30日 止9個月 (未經審核)
實際交易金額	132,095	46,647	17,944
利用率(%)	99.03%	24.07%	6.47%

截至2021財年、2022財年及截至2023年9月30日止九個月，提供銷售代理服務的實際交易金額的利用率分別約為99.03%、24.07%及6.47%，自2022財年以來，歷史年度上限的利用率大幅降低，並且在2020年確定上限時，利用率低於預期。

貴集團向北京同道集團提供的2022財年及2023財年銷售代理服務的實際交易金額利用低於預期，主要原因是(i) 貴集團和北京同道集團的業務受到新冠肺炎導致的中國房地產行業放緩的負面影響，導致對銷售代理服務的需求大幅下降；及(ii) 新冠肺炎的持續影響，及儘管中國在2022年逐漸放鬆新冠肺炎限制，但業務量的恢復速度低於預期，導致對銷售代理服務的需求低於預期。

豐盛融資函件

可退還保證金的每日最高餘額

下表載列了可退還保證金的歷史年度上限及截至2023年12月31日止三個年度，實際交易金額的每日最高餘額：

可退還保證金的 每日最高餘額	2021財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2023財年 (人民幣千元)
歷史年度上限	70,000	200,000	200,000
	(經審核)	(經審核)	截至2023年 9月30日 止九個月 的餘額 (未經審核)
實際交易金額	68,136	197,270	93,737
利用率(%)	97.34%	98.64%	46.87%

2022年及2023年提供銷售代理服務的年度上限利用率較低，主要是由於新冠肺炎(尤其是其社會流動限制)的持續影響和中國房地產行業的普遍負面低迷。這些因素導致北京同道集團在2022年及2023年推出的物業項目數量延後和減少。近年來為遏制新冠肺炎的爆發而實施的政策直接減緩了新物業的建設，也直接影響了物業的銷售。考慮到利用率低，董事會決定降低截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限。

2023年可退還保證金的每日最高餘額的年度上限利用率較低。這主要是基於當前中國房地產市場的發展以及貴公司在戰略方向上的小幅調整。貴集團希望專注於為政府和其他第三方提供服務。貴集團將更多資源用於為政府辦公樓、高端寫字樓、體育場館及其他城市服務提供銷售代理服務。考慮到利用率低，董事會決定降低截至2026年12月31日止三個年度的可退還保證金的每日最高餘額的建議年度上限。

豐盛融資函件

獲得一手物業及車位獨家銷售權的可退還保證金與銷售代理服務的實際交易金額沒有直接關聯。相反，可退還保證金代表授予貴集團的獨家經營權的價值，使貴集團能夠在沒有其他銷售機構競爭的情況下銷售一手物業及車位。可退還保證金的年度上限反映了貴集團對與該排他性相關的潛在財務收益的認可。另一方面，銷售代理服務的實際交易金額受市場條件、需求及定價趨勢的影響。

(b) 評估2024年銷售代理服務框架協議項下的建議年度上限

下表載列了2024年銷售代理服務框架協議項下截至2026年12月31日止的三個年度的建議年度上限：

	2024財年 (人民幣千元)	2025財年 (人民幣千元)	2026財年 (人民幣千元)
提供銷售代理服務 可退還保證金的 每日最高餘額	48,393	62,971	74,450
	100,000	100,000	100,000

茲提述董事會的函件，銷售代理服務框架協議項下的上述年度上限是基於(除其他外)以下因素確定的：

- (i) 提供銷售代理服務及可退還保證金的歷史交易和交易金額；
- (ii) 鑒於中國房地產市場的逐步復蘇，截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度，可供出售的一手物業的估計價值以及未售出車位的估計價值；及
- (iii) 貴集團的現金流量和營運資本。貴集團一般目標是維持現金及現金等價物的使用率，可退還保證金的每日最高餘額不超過60%，以維持貴集團充足的營運資本，但須符合市場及貴集團的現行條件。截至2023年6月30日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣373百萬元。2024年、2025年及2026年的建議年度上限為人民幣100,000,000元，約佔截至2023年6月30日貴集團現金及現金等價物結餘的26.8%。

根據截至2026年12月31日止三個年度各年，貴集團每年向北京同道集團提供銷售代理服務的估計交易金額，吾等已獲得貴集團提供的時間表，並與管理層討論了該時間表的依據，並注意到(i)截至2026年12月31日止三個年度，北京同道集團已簽約並預計將簽約給貴集團的一手物業的總價值估計分別約為人民幣290百萬元、人民幣770百萬元及人民幣19億元；(ii)截至2026年12月31日止三個年度，北京同道集團已簽約並預計將簽約給貴集團的未售出車位的總價值估計分別約為人民幣260百萬元、人民幣350百萬元及人民幣480百萬元；(iii)一手物業的歷史佣金率在2%至14%範圍內；及(iv)未售出車位的平均歷史佣金率約為55%。一手物業及車位的佣金率是根據有關物業項目的受歡迎程度及位置，及房地產市場情況而釐定。

吾等進一步注意到，貴集團估計，在截至2026年12月31日止三個年度內，鄭州以外可供出售的一手物業和新開發的一手物業的總價值每年都會新增，未售出車位的總價值也會新增，該等車位將不斷從北京同道集團包銷給貴集團。根據北京同道集團的物業開發計劃，截至2026年12月31日止三個年度，北京同道集團預計每年將分別交付約6個、8個及10個物業項目，並將出售約2,618個、3,490個及4,363個車位。

截至2026年12月31日三個年度的可退還保證金的每日最高餘額的建議年度上限，在進行分析時，吾等主要參考(i)北京同道集團房地產業務的發展及前景；及(ii)貴集團的現金流狀況。

吾等從公開渠道對北京同道集團的背景進行調查，注意到它在中國房地產行業獲得了許多獎項和認可。例如，北京同道集團被中國房地產行業協會和中國企業評價協會連續入選2021年中國房地產100強。

此外，吾等還從公開渠道對房地產市場的未來前景進行了研究。基於日經亞洲於2023年9月19日發表的文章《中國房地產將在2024–25年走出衰退》，中國經濟學家張燕生考慮到，隨著中國房地產市場的復蘇，2024年至2025年，市場將逐步恢復正常。他進一步建議，如果中國政府推出大規模財政刺激措施，應通過基礎設施和房地產建設來新增投資和消費。這也可能導致未來10至15年的高增長。

吾等亦注意到，中國政府已實施若干扶持政策，並放寬行政管制措施，以振興房地產市場。例如，2022年11月，中國人民銀行及中國銀保監聯合宣佈16項措施（《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，簡稱「金融16條」）確保住房部門的可持續發展，鼓勵金融機構支持房地產融資。這些支持政策的重點已從確保物業項目及時交付轉向保護市場主體，旨在緩解房地產開發商的流動性風險。

此外，2023年3月，中國政府設定了2023年GDP增長5%的目標。2023年8月，中國住房城鄉建設部、中國人民銀行及金融監管總局聯合發佈關於放寬住房貸款規定的指導意見（《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》，簡稱「認房不認貸」），此舉旨在促進貸款申請和購房。

基於以上所述，吾等認為中國政府的這些支持政策將有助於提振購房者信心，釋放合理的房地產需求，從而支持對 貴集團將提供的服務的需求。

因此，考慮到(i)北京同道集團的既定業務和廣泛的物業組合；(ii)房地產市場的全面復蘇；及(iii)中國政府的支持政策，預計北京同道集團將繼續維持大量一手物業及未售出車位，這些物業及車位將於近期向 貴集團要求銷售代理服務。

根據吾等與管理層的討論，吾等瞭解到，在相同的條款和條件下，北京同道集團將優先選擇 貴集團而非其他競爭對手作為其一手物業和未售出車位的獨家銷售代理。鑒於北京同道集團廣泛的物業組合，確定2024財年、2025財年及2026財年的建議年度上限時，管理層主要考慮 貴集團的流動資金狀況。正如本函件之前所載，根據市場及 貴集團的現有條件， 貴集團一般目標為透過可退還保證金的每日最高餘額不超過現金及現金等價物的60%，以維持 貴集團充足營運資金。根據吾等的評估，截至2023年9月30日止九個月歷史可退還保證金的每日最高餘額約為人民幣93.7百萬元，佔 貴集團截至2023年6月30日現金及現金等價物餘額約25.1%；而截至2026年12月31日止三個年度各年的建議年度上限為人民幣100百萬元，佔 貴集團截至2023年6月30日現金及現金等價物餘額約26.8%。此外，2021財年和2022財年可退還保證金的每日最高餘額的年度上限的利用率分別為2021財年和2022財年建議年度上限的97%和99%。

茲考慮(i)北京同道集團的一手物業及未售出車位的預期數量不變，得益於(其中包括)其既定營運和廣泛的物業組合，及房地產市場的總體復蘇；(ii)截至2023年6月30日， 貴集團現金和現金等價物餘額的約25.1%的歷史利用率，與可退還保證金的相應歷史每日最高餘額相比，在 貴集團普遍接受的使用率範圍內；及(iii)2021財年和2022財年建議年度上限的重大歷史利用率，吾等認為2024年銷售代理服務框架協議項下的建議年度上限符合一般商業條款，屬可接受且公平合理。

4. 內部控制及監控程序

為確保上述交易以公平合理的管道進行，並符合上述協議項下的條款， 貴公司採取了以下內部控制措施：

- (i) 在為每個項目簽訂單獨協議之前， 貴集團相關部門將從至少兩個獨立的第三方服務提供商處獲得可比服務的報價，以確定現行市場價格，並將此類報價和單獨協議提交給集團財務部門批准；

- (ii) 貴集團財務部將持續檢查並定期收集和評估定價原則，上述協議項下的交易條款和實際交易金額，以確保協議項下交易按照一般商業條款或不遜於獨立第三方的條款進行，並且交易總額不會超過建議的年度上限；
- (iii) 在上述協議期限內，如果有可能超過擬議的年度上限，貴集團財務部將向貴公司高級管理層報告此事，高級管理層應與北京同道集團協商，立即採取補救措施，包括暫停交易。貴公司應與北京同道集團重新談判，以修訂該等擬議年度上限，並重新遵守所有相關法律法規和上市規則(如適用，公告規定和獨立股東批准要求)；及
- (iv) 貴公司的核數師及獨立非執行董事將對定價原則、交易條款及交易金額進行年度稽核，以確保其在上述協議下的建議年度上限內。

為了確定當時的市場價格，貴集團銷售部門及其指定人員將按季度，邀請至少兩個獨立第三方在其日常業務過程中根據一般商業條款提供相同或類似的服務或產品，其範圍、數量和質量可比；或(如適用)北京同道集團向獨立第三方採購的服務或產品的價目表，該價目表適用於貴集團向北京同道集團提供的範圍、數量和質量可比的相同或類似服務或產品。然後，貴集團銷售部將根據2024年框架協議將市場價格與個別交易下的費用進行比較，並進行估值和評估，以確保北京同道集團應付或將收取的價格符合一般商業條款，且不遜於獨立第三方的條款。基於上述替代結算機制的定價政策，吾等認為服務費替代結算機制安排是公平合理的。

此外，吾等瞭解並獲得關於其與北京同道集團的持續關連交易的內部控制程序（「持續關連交易內部控制程序」），貴集團已採用並將繼續遵守以下持續關連交易內部控制程序，以維護貴集團的利益：

- (i) 留存關連人士名單並將該名單與上市規則的相關摘錄副本分發給貴集團各成員的相關人員和高級管理人員，該等關連人士名單應由相關附屬公司的人員／高級管理人員不時更新；
- (ii) 提前向貴公司相關人員和高級管理人員報告任何潛在的關連交易，以確定是否對上市規則有任何影響；
- (iii) 應定期檢查持續關連交易的定價，以確保相關框架協議項下該等交易乃按照其定價條款進行。貴公司財務部門將每季度審閱從獨立第三方獲得或提供予獨立第三方的價格及同類服務的現行市場價格（視情況而定），並將該等價格與該等框架協議項下的持續關連交易的價格進行比較。交易條款就貴集團而言須不遜於提供予獨立第三方或從獨立第三方所收取的價格以及同類型產品或服務的現行市場價格。倘需要對該等持續關連交易項下的價格進行修訂，須於貴公司財務部門內部召開會議，並將建議修訂價格提交貴公司管理層審閱及批准。該等持續關連交易須符合市場定價原則，按一般商業條款進行，屬公平合理及符合貴公司及其股東整體利益；及
- (iv) 貴集團須由貴公司獨立非執行董事及核數師分別根據上市規則第14A.55及14A.56條對持續關連交易進行年度審閱。

同時，吾等隨機選擇、審閱和比較 貴集團與北京同道集團簽訂的提供前期物業管理服務、增值服務和銷售代理服務及 貴集團與獨立第三方簽訂的合約共計6份。吾等注意到，對於每份合約，(i)服務範圍相似；(ii)付款條件相似；以及(iii) 貴集團向北京同道集團收取的費用或佣金優於或不遜於 貴集團向獨立第三方收取的費用。因此，吾等認為 貴集團向北京同道集團收取的付款條款及費用或佣金不遜於 貴集團向獨立第三方提供的付款條款和費用或佣金。鑒於所有選定的樣本均按隨機準則，並在截至2023年12月31日止三個年度期間分佈，吾等認為選定的樣本是公平和有代表性的。

另一方面，吾等隨機選擇、審閱並獲得3份關於提供增值服務的報價；4份提供前期物業管理服務的標書；及12份關於 貴集團向獨立第三方及北京同道集團提供銷售代理服務的報價，吾等比較所選報價或標書中提到的定價政策、支付政策和工人薪酬明細，並注意到(i) 貴集團沒有就2024年框架協議向北京同道集團和類似2024框架協議的交易向獨立第三方強加任何預付款項條款；及(ii) 貴集團向北京同道集團提供的選定報價和標書的條款不遜於 貴集團向獨立第三方提供的報價及標書。

此外，根據董事會函件，在為每個項目簽訂單獨協議之前， 貴集團相關部門將從至少兩個獨立的第三方服務提供商處獲得可比服務的報價，以確定現行市場價格，並將此類報價和個別協議提交給 貴集團財務部門。在這方面，吾等已經獲得並審查向獨立第三方提供的相關報價，及吾等選擇的報價和 貴集團向北京同道集團提供的標書，並注意到已經遵守此類內部控制政策。

根據管理層的建議， 貴公司一直在提供內部培訓，並將獲得關連交易的內部批准，並注意到 貴集團一直在定期(1)審閱、監控和驗證與持續關連交易有關的現有資料庫(包括關連人士身份、年度上限金額、月度交易金額和累計金額等)，以確保準確性；及(2)定期為 貴集團成員各業務部門的所有相關人員、會計人員、內部審計人員及高級管理人員提供持續的關連交易內部培訓。基於上述情況，管理層確認並同意持續關連交易的內部控制程序已到位，以確保所選交易公平合理且符合一般商業條款。

具體而言，根據管理層的建議，就2024年銷售代理服務框架協議項下的可退還保證金而言，貴公司並無亦將不會使用其首次公開發售的所得款項支付可退還保證金，相反，貴集團應付的可退還保證金過去並將繼續由貴集團營運產生的內部資源撥付。就此，吾等已向管理層諮詢其維持足夠資金以供貴集團維持營運的政策，並獲告知貴集團一般採取的政策為可退還保證金的每日最高餘額不得超過現金及現金等價物餘額的60%。

此外，根據吾等與管理層的討論，貴公司財務部門須定期監測及比較貴集團當前現金及現金等價物餘額與其他因素，包括(其中包括)預期即將支付的可退還保證金時間表、當前已支付可退還保證金的未償還餘額以及預期在未來12個月其業務營運所需的營運資金。尤其是，貴公司財務部門應每週比較根據現行已執行的最終協議在下一週應付北京同道集團的可退還保證金的預計每日最高餘額與當時貴集團擁有的現金及現金等價物餘額，以確保不超過上述60%的限額。在訂立每份新的最終協議之前，管理層亦應參考根據相關支付條款計算的可退還保證金的潛在新的每日最高餘額，且將僅在可退還保證金潛在新的每日最高餘額不超過貴集團現行預期現金及現金等價物結餘利用率的60%的情況下訂立新協議。隨著上述營運資金管理政策及內部監控政策到位，以及貴集團透過支付可退還保證金及其他業務所產生的潛在收入，吾等同意管理層的觀點，認為已有足夠及有效的內部監控措施監察可退還保證金的每日最高餘額不超過60%限額，且貴公司將有足夠資金用於營運。

鑒於上述情況，並考慮到(i)監控2024年框架協議項下之交易的持續關連交易的內部控制程序已完善；(ii)貴集團向北京同道集團收取的付款條件及服務費不低於貴集團向獨立第三方提供的付款條件和服務費；(iii)貴集團向北京同道集團提供的報價和投標不低於貴集團向獨立第三方提供的報價；及(iv)與所選交易相關的持續關連交易的內部控制程式已到位並由貴集團採用。吾等認為，就貴公司和獨立股東而言，2024年框架協議的條款符合正常商業條款，公平合理。

5. 替代結算機制

貴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年框架協議到期應付給 貴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， 貴集團可以選擇接受北京同道集團未售出的物業資產的資產(包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及車位)，北京同道集團有權轉讓或處置該等資產而不存在任何產權負擔，作為部分或全部未付應付款項的結算。

該等資產的估值應由 貴集團委任的獨立物業估值師評估。為免生疑問，獨立物業估值師的聘用費用應由北京同道集團承擔。用於評估抵銷資產的參考日期應不超過擬定轉讓之日起三個月。估值應採用市場法，參考相關地區具有類似規模、特徵及位置的可資比較物業。由獨立物業估值師評估的該等抵銷資產的價值，不得超過未付應付款項的價值。

該等抵銷資產的清單應由 貴公司和北京同道最終確定和確認；一旦 貴集團選擇接受該等抵銷資產來結算未付應付款項(無論是部分或全部)，北京同道集團不得處置、設置產權負擔或以其他方式處理抵銷資產；

- (ii) 若 貴集團選擇接受該等抵銷資產結算未付應付款項(無論是全部或部分)，則 貴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 貴集團轉讓抵銷資產的對價應抵銷未付應付款項；
- (iii) 北京同道集團同意授予 貴集團一次免費權利，於物業轉讓協議生效日期起兩年內允許 貴公司指定的任何一方被命名為抵銷資產的註冊擁有人；
- (iv) 北京同道集團同意，在命名期內， 貴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；及
- (v) 交易費及開支(包括獨立物業估值師的費用和財產稅)應由北京同道集團承擔。

在考慮是否接受若干資產作為結算未付應付款項(部分或全部)的抵銷資產時，貴集團考慮以下關鍵因素：

1. 北京同道集團必須有權轉讓或處置該等資產而不存在任何產權負擔；
2. 無論該資產屬於貴集團管理之下的物業開發項目，或已選聘貴集團管理的項目。貴集團優先考慮與貴集團作為物業管理服務提供商相關的資產，因為貴集團能夠(a)繼續作為其物業管理服務提供商；及(b)以更高的價格將物業單位銷售給新業主，從而將潛在利潤最大化。此外，貴集團對該物業項目的熟悉將有助於在未來高效並及時地進行資產清算；
3. 轉讓完成後貴集團需承擔的財產稅、維修及翻新成本及其他費用的價值；及
4. 抵銷資產的轉售價值及任何增值潛力，以確定貴集團在未來出售抵銷資產時可能遇到的潛在挑戰。

如董事會函件所披露，2024年框架協議項下服務費的替代結算機制使貴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。貴集團可將抵銷資產轉讓給第三方供應商，以結算貴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。

於評估服務費替代結算機制的合理性和公平性時，吾等已與管理層討論，並進一步注意到，相關抵銷資產的價值應由貴公司和北京同道集團在簽署物業轉讓協議時，經公平協商並參考(i)抵銷資產的估值；(ii)抵銷資產所在物業項目的近期銷售價格；及/或(iii)抵銷資產周邊地區類似物業的近期銷售價格而共同確定。該等估值原則亦適用於貴公司要求將抵銷資產交換為北京同道集團持有的一項或多項其他同等價值的物業資產。

此外，吾等已獲得並比較(i)前期物業管理服務框架協議；(ii)增值服務總框架協議；及(iii)銷售代理服務框架協議及補充銷售代理服務協議及2024年框架協議的主要條款。吾等注意到，除「佣金及代理費的替代結算機制」的新條款外，2024年框架協議的主要條款基本相同。

此外，吾等從管理層了解到，受宏觀經濟環境和新冠肺炎的不利影響，北京同道集團在過去幾年一直面臨流動資金壓力，北京同道集團此前拖欠服務費。

吾等還從2023年中期報告中注意到，截至2023年6月30日，貴集團的貿易應收款項及預付款項錄得與關連方(來自宋先生控制的實體和宋先生控制實體的合資企業)的大量未付貿易和其他應收款項，約為人民幣407.7百萬元。因此，根據管理層提供的資料，吾等注意到，截至2023年6月30日，應收北京同道集團服務費超過人民幣290百萬元；其中大部分逾期超過一年。

考慮到上述情況，吾等同意管理層的觀點，即2024年框架協議項下設置替代結算機制使貴集團在向北京同道集團收取應收款項方面具有更大的靈活性，從而從財務角度更好地保護貴集團及股東的利益。吾等進一步注意到，根據貴集團不時對不同因素的合理估值及評估，包括但不限於貴集團的財務狀況、抵銷資產的組成和條件、此類安排給貴公司及股東帶來的利益以及對抵銷資產的盡職調查結果(如有)，貴集團有權但沒有義務接受並同意抵銷資產的任何擬議結算。此外，抵銷資產的價值將由獨立專業估值師進行估值，並由貴公司及北京同道共同確認。

考慮到北京同道集團的流動資金狀況，及貴集團完全酌情接受並同意抵銷資產的任何擬議結算，吾等同意管理層的觀點，即各2024年框架協議下的替代結算機制符合貴公司及股東的整體利益。

此外，鑒於北京同道集團的流動資金狀況(例如，如上所述，其對貴集團的大量未付貿易及其他應收款項)，有關替代旨在為貴集團向北京同道集團收取應收款項提供靈活性。

豐盛融資函件

在這方面，吾等對自2023年下半年以來在聯交所上市的中國物業管理公司最近刊發的公告進行了案頭研究，該等公告反映中國最近的情緒及現行做法。因此，吾等注意到有3家中國物業管理公司與其各自的股東簽訂協議，作為中國的房地產開發商，接受接收資產以結清其各自現有持續關連交易項下到期的未償應付款項，如下所示。

公告日期	公司名稱 (股份代號)	如何確定抵銷 物業的價值	交易詳情
2023年8月11日	金科智慧服務集團股份有限公司 (9666.HK)	抵銷物業由金科智慧服務集團及金科集團共同確定。 抵銷物業由獨立合資格的估值師使用市場法進行評估。	於2023年8月11日，金科智慧服務集團股份有限公司(連同其附屬公司，「 金科智慧服務集團 」)與金科地產集團股份有限公司(連同其附屬公司，但不包括金科智慧服務集團，「 金科集團 」)訂立物業轉讓協議，據此，金科集團將36項物業(「 抵銷物業 」)轉讓給金科智慧服務集團，以代替因金科智慧服務集團向金科集團提供物業管理服務而產生的持續關連交易應付款項。36項抵銷物業包括19項住宅物業、6項商業物業、8項寫字樓及3項工業物業。

豐盛融資函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	如何確定抵銷 物業的價值	交易詳情
2023年8月28日	雅生活智慧城市服務股份有限公司 (3319.HK)	<p>抵銷資產由雅生活集團及雅居樂集團共同確定。</p> <p>抵銷物業由獨立合資格的估值師使用市場法進行評估。</p>	<p>於2023年8月28日，雅生活智慧城市服務股份有限公司(連同其附屬公司，「雅生活集團」)與雅居樂集團控股有限公司(連同其附屬公司，不包括雅生活集團，「雅居樂集團」)就其現有持續關連交易協議簽訂補充協議，據此，如果雅居樂集團無法支付相關現有持續關連交易協議項下應付的未付服務費，雅生活集團可選擇接受雅居樂集團未售出物業資產中的資產(包括但不限於寫字樓、商舖和商品房)作為未付應付款項的結算。</p>

豐盛融資函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	如何確定抵銷 物業的價值	交易詳情
2023年8月28日	奧園健康生活集團有限公司 (3662.HK)	指定資產由奧園健康集團和中國奧園集團共同確定。 指定資產由獨立專業估值師評估。	於2023年8月28日，奧園健康生活集團有限公司(連同其附屬公司，「奧園健康集團」)與中國奧園集團股份有限公司(連同其附屬公司，「中國奧園集團」)就其現有持續關連交易協議訂立補充協議，據此，若中國奧園集團無法在規定的期限內以現金結算服務費，奧園健康集團和中國奧園集團可以本著誠信原則協商替代支付方式。中國奧園集團可將結算相關服務費的指定資產轉讓給奧園健康集團。
	貴公司	抵銷資產由貴集團與北京同道共同確定。 抵銷物業應由獨立物業估值師使用市場法進行估值。	請參閱董事會函件。

根據上表，吾等注意到(i)上述交易與2024年框架協議項下替代結算機制相當，其中均涉及中國物業管理公司接受其股東(即中國房地產開發商)的資產作為持續關連交易項下應付款項的結算方法；及(ii)根據該等行業可資比較公司的結算機制，其各自抵銷資產的價值將由獨立合資格的估值師進行估值，該估值與貴集團的結算機制一致。

因此，吾等認為：(1)該替代結算機制可以為 貴集團向北京同道集團收取到期應收款項提供一種替代結算方式，在行業可資比較公司中並不罕見；及(2)貴集團與北京同道的替代結算機制用於確定2024年框架協議項下抵銷資產的價值，具有可比性且公平合理。

此外，吾等了解到，在對抵銷資產的擬議結算做出任何決定之前， 貴集團將評估和考慮(其中包括)北京同道集團以現金結算應收款項的可能性，及抵銷資產是否易於變現或可轉換為現金。根據管理層的建議，只有在 貴集團進行全面評估後不太可能以現金結算時，才將通過抵銷資產進行結算視為次要選擇。因此，吾等認為，在北京同道集團現金結算的可能性較低的情況下，與無法收回的應收款項相比， 貴集團可以選擇獲得抵銷資產作為替代結算方法。

此外，吾等了解到， 貴集團將與北京同道集團就 貴集團可能使用或佔用或更容易變現為現金的抵銷資產進行談判。在這方面，吾等注意到， 貴集團可能會選擇接受北京同道集團未售出的物業資產中的資產(包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及車位)，北京同道集團有權在不存在任何產權負擔的情況下轉讓或處置這些資產，作為部分或全部未付應付款項的結算。因此，吾等認為，在必須考慮通過抵銷資產進行結算的情況下，北京同道集團應擁有可隨時轉換為現金供 貴集團協商的某些資產。考慮到上述情況及當前的市場慣例，吾等認為2024年框架協議項下的替代結算機制屬公平合理。

鑒於上述情況，吾等認為替代結算機制的安排和2024年框架協議的條款符合一般商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司和股東的整體利益。

6. 簽訂2024年框架協議的原因和裨益

誠如董事會函件所述，提供前期物業管理服務、增值服務及銷售代理服務是 貴集團的核心業務。 貴集團將根據2024年框架協議項下的各現有協議，通過提供前期物業管理服務、增值服務和銷售代理服務，繼續創造收入。

根據吾等的案頭研究， 貴集團是中國信譽良好的綜合物業管理服務提供商，在河南處於領先地位。2023年4月， 貴集團榮獲中國指數研究院的「2023年中國物業服務百大企業名單」稱號。2024年增值服務總框架協議支持 貴集團的持續業務發展。

貴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 貴集團的業務和商業目標。利用 貴集團與北京同道集團的長期關係，銷售代理服務框架協議的簽訂使 貴集團能夠繼續實現收入來源的多元化。

此外，通過根據2024年銷售代理服務框架協議支付可退還保證金， 貴集團已獲得並將獲得就北京同道集團的部分一手物業及未售出停車位以獨家及唯一基準提供銷售代理服務的權利。憑藉北京同道集團的背景及營運，訂立2024年銷售代理服務框架協議不但使 貴集團能夠獲得穩定的佣金和代理費收入來源，進而提高其盈利能力和股東回報，可退還保證金的相關退款機制也有助於降低 貴集團就該等保證金的可收回性方面的潛在風險。因此，吾等認為可退還保證金符合 貴公司的利益。

此外，吾等對自2023年下半年以來在聯交所上市的中國物業管理公司最近刊發的公告進行了案頭研究，注意到以下上市公司已就中國的物業及／或車位的獨家銷售代理權向關聯方支付了可退還的保證金。

豐盛融資函件

公司名稱 (股份代號)	公告日期	物業保證金 利率	車位保證金 利率	保有期限 (鎖定期) (年)	可退還保證金 的每日最高 餘額 (人民幣 百萬元)	關連交易
保利物業服務股份 有限公司(6049.HK)	2023年11月3日	不適用	不超過銷售底價 的50%	最長3	3,000	是
新城悅服務集團有限 公司(1755.HK)	2023年10月27日	不適用	銷售底價的 100%	於其相關 停車場 銷售代 理協議 屆滿時	591	是
金茂物業服務發展 股份有限公司 (816.HK)	2023年10月26日	不適用	最高可達該項目 下將予出售的 最低銷售總價	最長3	600	是
朗詩綠色生活服務 有限公司(1965.HK)	2023年10月13日	100%	銷售底價的 100%	最長3	50-120	是
北京京城佳業物業 股份有限公司 (2210.HK)	2023年10月10日	不適用	不超過特定合約 項下相關價值 總和的保證金	未披露	60-68	是
鑫苑物業服務集團 有限公司(1895.HK)	2023年9月22日	不適用	銷售底價的 100%	未披露	未披露	是
世茂服務控股有限 公司(873.HK)	2023年7月20日	不適用	不超過銷售底價 的35%	最長3	264	是
弘陽服務集團有限 公司(1971.HK)	2023年6月7日	不適用	銷售底價的 100%	最長3	307	是
本公司		20%-40%	銷售底價的 100%	最長3	100	是

* 僅用於識別

豐盛融資函件

如上表所示，就物業而言，適用可資比較公司的相關保證金利率為100%。吾等認為，就2024年銷售代理服務框架協議項下的一手物業而言，貴集團20%至40%的保證金利率比行業可資比較公司對貴集團更有利。

就車位而言，行業可資比較公司的相關保證金利率在不超過35%至100%之間，六分之四的適用行業可資比較公司的相關利率為100%。因此，根據2024年銷售代理服務框架協議，未售出車位的100%保證金率與大多數適用行業可資比較公司一致，是合理的。

就可退還保證金的保有期限(鎖定期)而言，大多數可資比較公司最長為3年。因此，可退還保證金的保有期限(鎖定期)為一般商業條款。

最後，關於可退還保證金每日最高餘額的建議年度上限金額，行業可資比較公司提出約人民幣50百萬元至3,000百萬元的建議上限。貴集團建議的可退還保證金的每日最高餘額年度上限在該範圍內，因此是公平合理的。

鑒於上述因素，2024年銷售代理服務框架協議項下的可退還保證金符合行業可資比較公司，在行業可資比較公司中並不罕見，吾等認為，簽訂2024年框架協議及其項下擬進行的交易於貴公司一般及日常業務過程中進行。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為2024年框架協議的條款乃於貴集團日常及一般業務過程中按照一般商業條款訂立，其條款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相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

豐盛融資有限公司

總裁	副總裁
鄧澣暉	羅潔盈

2023年12月14日

鄧澣暉先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，豐盛融資有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。鄧澣暉先生於機構融資行業擁有超過19年經驗。

羅潔盈女士為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，豐盛融資有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。羅潔盈女士於機構融資行業擁有超過10年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對本通函負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券中的權益或淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就董事所知，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被認為或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(i) 於本公司股份、相關股份及債券中的權益

董事姓名	權益性質	所持有 股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份 總數概約 百分比
宋先生 ⁽²⁾	全權信托創立人，受 控法團權益	498,750,000	71.25%

附註：

(1) (L)指好倉。

(2) 康橋悅生活BVI的全部股本由Hung Fai Property Limited全資擁有。Eternity Trust為宋先生(作為委託人)於2020年11月10日為康橋泰宸控股有限公司(於英屬維京群島註冊成立的有限公司並由宋先生全資擁有)及其家族成員的利益與Trident Trust Company (South Dakota) Inc. (「Trident Trust」)(作為受託人行事)設立的全權信託，而宋先生(作為Eternity Trust的創立人)及Trident Trust根據證券及期貨條例被視為於康橋悅生活BVI所持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份、相關股份及債券中的權益

相聯法團名稱	董事／ 最高行政 人員名稱	權益性質	所持 股份數目 ⁽¹⁾	佔相關 相聯法團 相關類別 已發行股份 總數概約 百分比
康橋悅生活BVI	宋先生	全權信托創立人， 受控法團權益	100	100%

附註：

(1) (L)指好倉。

(b) 董事在擁有本公司之股份及相關股份須予披露權益或淡倉之公司出任董事或僱員之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就董事所知，概無任何董事為於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉之公司出任董事或僱員：

董事姓名	出任的職位
宋先生	康橋悅生活BVI董事

3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或其各自的緊密聯繫人於任何與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益(猶如彼等各自被視作上市規則第8.10條所界定的控股股東)。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，除以下宋先生(實益及全資擁有北京同道的非執行董事)擁有重大權益的協議外，概無董事於任何仍然有效並對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益：

- (i) 前期物業管理服務框架協議；
- (ii) 增值服務總框架協議；
- (iii) 銷售代理服務框架協議；
- (iv) 補充銷售代理服務框架協議；
- (v) 2024年前期物業服務框架協議；
- (vi) 2024年增值服務總框架協議；及
- (vii) 2024年銷售代理服務框架協議。

6. 董事的服務合約權益

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或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約或服務協議。

7. 專家及同意書

以下為名列本通函並提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
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)、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，豐盛融資並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無於本集團任何成員公司擁有認購或提名他人認購證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，豐盛融資並無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最新刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問豐盛融資已就本通函之刊發以及在本通函中以各自所示之形式及內容載列其函件或意見及引述其名稱授出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

8. 重大不利變動

董事確認，就董事所知，於最後實際可行日期，自2022年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

9. 展示文件

以下文件的副本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kqysh.com.cn)刊載：

- (a) 2024年前期物業管理服務框架協議；
- (b) 2024年增值服務總框架協議；
- (c) 2024年銷售代理服務框架協議；
- (d) 豐盛融資致獨立董事委員會及獨立股東函件，其全文載於本通函；
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東函件，其全文載於本通函；

- (f) 本附錄「7. 專家及同意書」一節所述豐盛融資的書面同意書；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



康橋悅生活
KANGQIAO SERVICE GROUP

Kangqiao Service Group Limited

康橋悅生活集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2205)

股東特別大會通告

茲通告康橋悅生活集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年12月29日(星期五)上午十時正假座中國河南省鄭州市二七區大學路80號華城國際中心24樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理以下事項。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司的日期為2023年12月14日的通函(「通函」)界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 批准簽訂如通函中所述之2024年前期物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一位董事採取所有與2024年前期物業管理服務框架協議有關的一切行動和事宜，並簽署一切有關文件。
2. 批准簽訂如通函中所述之2024年增值服務總框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一位董事採取所有與2024年增值服務總框架協議有關的一切行動和事宜，並簽署一切有關文件。
3. 批准簽訂如通函中所述之2024年銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一位董事採取所有與2024年銷售代理服務框架協議有關的一切行動和事宜，並簽署一切有關文件。

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12月14日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Campbells Corporate Services Limited
Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman
KY1-9010
Cayman Islands

中國主要營業地點

及總部：
中國
河南省
鄭州市
二七區大學路
華城國際中心24樓

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

附註：

1. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年12月22日(星期五)至2023年12月29日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年12月21日(星期四)下午四時三十分送交本公司於香港的股份過戶登記分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號舖，以辦理股份過戶登記。
2. 凡有權出席並於會上投票的股東，可委派一位或多位受委代表代其出席大會，並代其投票。受委代表毋須為股東。代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於2023年12月27日(星期三)上午十時正)交回本公司於香港的股份過戶登記分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。
3. 填妥及交回委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。於該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
4. 對於任何股份的聯名註冊持有人，任何一位此類人士均可通過在線平台或受委代表在股東特別大會上進行投票，就如同其是唯一的股份持有人一樣。但若在股東特別大會通過在線平台出席的聯名持有人不止一位，則每次登錄只允許使用一個設備，或通過受委代表出席。
5. 根據上市規則，股東特別大會上的決議案將以投票方式進行表決。投票結果將根據上市規則在聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kqysh.com.cn)刊載。

於本通告日期，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。