

香港交易所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布任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

(1) 持續關連交易 — 補充銷售代理服務框架協議
和
(2) 整改違反上市規則

參考(i)招股章程，內容有關(其中包括)本集團與北京同道集團之間的銷售代理服務框架協議項下擬進行交易；及(ii)報告期內未經審核年度業績公告。

補充銷售代理服務框架協議

正如招股章程所披露的，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，根據該協議，本集團同意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業務，包括但不限於諮詢服務和銷售活動組織服務。

董事會特此宣布，於2022年4月21日，本公司與北京同道簽訂了補充銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團成員公司應向北京同道集團成員公司支付銷售代理服務框架協議下的銷售代理服務可退還保證金。

截至本公告之日，北京同道由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，而在補充銷售代理服務框架協議下擬進行的交易構成了本公司的持續關連交易。

由於補充銷售代理服務框架協議規定的可退還保證金的一個或多個建議年度上限適用比例超過5%，此類交易構成本公司的持續關連交易，並應遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的要求。

糾正違反上市規則的情況

截至本公告之日，本集團已向北京同道集團支付歷史可退還保證金總額人民幣220,850,000元，但其中人民幣180,777,000元仍未償還。由於一個或多個歷史可退還保證金的適用的比例已超過5%，該歷史可退還保證金的支付構成了本公司的持續關連交易，並需遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准要求。由於本公司在支付歷史可退還保證金前未遵守上述適用要求，因此該支付違反了上市規則第14A章。

正如本公告B部分中標題「1.未能識別持續關連交易的原因」部分所披露的，董事會希望澄清，上述違反上市規則是由於疏忽所致。本公司對上述無意違反上市規則表示遺憾，並重申其認為繼續遵守上市規則和其他適用的監管要求是極其重要的。

年度股東大會

本公司建議在年度股東大會上提出一項普通決議，供獨立股東考慮，如果認為合適，批准簽訂補充銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易和批准歷史可退還保證金的支付。如果年度股東大會未通過該普通決議，北京同道（為其本身及代表其附屬公司與聯繫人）承諾將年度股東大會決議之日後五個工作日內將歷史可退還保證金的餘額退還給本集團。

由於需要額外時間編製通函內若干資料，預期載有（其中包括）(i)補充銷售代理服務框架協議的細節；(ii)獨立董事會委員會關於補充銷售代理服務框架協議的推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問關於補充銷售代理服務框架協議的函件；和(iv)年度股東大會的通告的通函將在2022年5月26日或之前寄發。

參考(i)招股章程，內容有關(其中包括)本集團與北京同道集團之間的銷售代理服務框架協議以及項下擬進行交易；及(ii)報告期內未經審核年度業績公告。除非另有定義，本公告中使用的詞彙應與招股章程和公告中定義的含義相同。

A. 持續關連交易 — 補充銷售代理服務框架協議

1. 銷售代理服務框架協議和歷史可退還保證金

正如招股章程中標題為「(D)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的持續關連交易 — 3.向北京同道及其聯繫人提供銷售代理服務」部分所披露的，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，根據該協議，本集團同意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業務，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，經各方同意可續期。

根據公告中披露的報告期內未經審計的合併財務報表附註16，本集團與北京同道及其個別附屬公司簽訂了多項銷售代理服務協議，根據這些協議，本集團在報告期後共支付歷史可退還保證金人民幣134,969,000元。此外，在報告期內，本集團已支付的歷史可退還保證金總額為人民幣85,836,000元。截至本公告之日，歷史可退還保證金餘額為人民幣180,777,000元。

2. 補充銷售代理服務框架協議的主要條款

董事會特此宣布，於2022年4月21日，本公司與北京同道簽訂了補充銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團成員公司應向北京同道集團成員公司支付銷售代理服務框架協議下的銷售代理服務可退還保證金。

以下是補充銷售代理服務框架的主要條款的摘要：

日期：2022年4月21日

締約方：(a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；以及
(b) 北京同道(為其本身及代表其附屬公司與聯繫人)

期限：追溯至自2021年1月1日至2023年12月31日為期三年，雙方同意可續簽補充銷售代理服務框架協議

主題：根據銷售代理服務框架協議約定的銷售代理服務，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(就未售出車位而言)的銷售底價。

定價政策：就第一手物業而言，可退還保證金應按照各有關物業項目可售貨值的相應比例計算，比例為20%至40%，具體比例符合行業慣例及參照一手物業的地理位置、存量情況及受歡迎程度。

就未售出停車位而言，可退還保證金等於未售出停車位銷售底價總價，為北京同道集團的統一標準，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：

$$\text{銷售底價總價} = \frac{\text{各未售出停車位銷售底價}}{\text{銷售底價}} * \text{相關最終銷售代理服務協議項下未售出停車位數目}$$

未售出停車位銷售底價具體參照(i)未售出停車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況和提供的服務範圍；和(iii)未售出停車位的位置。

其他條款 : 就一手物業而言，可退還保證金將按如下方式退還本集團：

- (a) 按月退還，於各物業銷售代理服務協議簽訂次月根據上月累計完成金額等須退還；
- (b) 在簽訂具體銷售代理服務協議後六個月內，退還的可退還保證金的比例不得低於50%，不足部分應在本集團發出通知後15日內補足；及
- (c) 在簽訂具體銷售代理服務協議後的12個月內，餘下之可退還保證金將退還給本集團。

對於未售出的車位，按如下方式退還：

- (a) 對於本集團已售出的車位，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回本集團；
- (b) 對於本集團未售出的車位，可退還保證金將在銷售代理服務框架協議在2023年12月31日期滿後或各具體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。

根據補充銷售代理服務框架協議，本公司和北京同道同意批准追認歷史可退還保證金的支付並受限於其條款(包括但不限於與定價政策和退還機制有關的條款)。詳情請參考本公告的B部分。

3. 歷史交易金額

下表列出了歷史交易金額(i)本集團向北京同道集團收取的佣金和代理費；(ii)本集團根據銷售代理服務框架協議(由補充銷售代理服務框架協議進行補充)截至2021年12月31日向北京同道集團支付的歷史可退還保證金的歷史交易金額：

	截至2021年 12月31日止年度 (千元人民幣)
佣金及代理費總額	132,095
歷史可退還保證金的每日最高餘額	68,136

4. 建議的年度上限和確定依據

下表列出了建議的年度上限(i)本集團向北京同道集團收取的佣金和代理費；以及(ii)本集團根據銷售代理服務框架協議(由補充銷售代理服務框架協議進行補充)，截至2023年12月31日的三年內擬向北京同道集團支付的可退還保證金：

	截至2021年 12月31日止年度 (千元人民幣)	截至2022年 12月31日止年度 (千元人民幣)	截至2023年 12月31日止年度 (千元人民幣)
佣金及代理費總額	133,386	193,809	277,281
可退還保證金的每日 最高餘額	70,000	200,000	200,000

在確定上述可退還保證金的年度上限時，董事考慮了(i)相關期間的歷史可退還保證金金額；(ii)截至2023年12月31日止三個年度，本集團作為代理可供銷售的北京同道集團一手物業及未售出車位的估計價值；以及(iii)本集團現金流量及營運資金。

有關確定佣金和代理費的建議年度上限的詳細依據，請參閱招股章程中的「持續關連交易」一節。

5. 簽訂補充銷售代理服務框架協議的原因及裨益

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與本集團的業務和商業目標相一致。利用本集團與北京同道集團的長期關係，簽訂銷售代理服務框架協議，能夠繼續使本集團的收入來源多元化。此外，本集團同意根據業務情況向北京同道集團支付可退還保證金，並簽訂補充銷售代理服務框架協議，因為本集團可以獲得提供銷售代理服務的獨家及唯一銷售權，保證未來可以持續提供銷售代理服務，將有利於本集團確保穩定的收入來源和提高整體盈利能力。同時補充銷售代理服務框架協議明確約定了可退還保證金的退還方式，因此，本公司相信可退還保證金的相關的可回收性風險屬本集團可控範圍。

補充銷售代理服務框架協議的條款是在雙方經公平磋商後達成的。董事（獨立非執行董事除外，其將在考慮獨立財務顧問意見後於通函中發表意見）認為，補充銷售代理服務框架協議的條款及其項下的交易屬公平合理，於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

6. 關於補充銷售代理服務框架協議中各方的信息

本集團

本公司為一間於2020年10月8日根據開曼群島法律成立的豁免有限公司。本集團是中國一家著名的綜合性物業管理服務提供商，在河南省處於領先地位。本集團的收入主要來自三個業務線：(i)物業管理服務；(ii)向非業主提供增值服務；以及(iii)社區增值服務。

北京同道

北京同道為一間於2010年5月10日在中國成立對的有限公司，由最終控股股東宋先生全資並實益擁有。北京同道為下屬多家子公司的控股公司，這些子公司均是中國領先的綜合地產開發企業。

7. 上市規則下的涵義

截至本公告之日，北京同道由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，而在補充銷售代理服務框架協議下擬進行的交易構成了本公司的持續關連交易。

由於《補充銷售代理服務框架協議》規定的可退還保證金的一個或多個建議年度上限適用比例超過5%，此類交易構成本公司的持續關連交易，並應遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的要求。

B. 糾正違反上市規則的情況

1. 未能識別持續關連交易的原因

正如本公告上述A部分中標題「7.上市規則下的涵義」部分所披露的，補充銷售代理服務框架協議項下擬發生的可退還保證金的支付構成了上市規則第14A章下的本公司的持續關連交易。

截至本公告之日，本集團已向北京同道集團支付歷史可退還保證金總額人民幣220,805,000元，但其中人民幣180,777,000元仍未償還。由於一個或多個歷史可退還保證金的適用的比例已超過5%，該歷史可退還保證金的支付構成了本公司的持續關連交易，並需遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准要求。由於本公司在支付歷史可退還保證金前未遵守上述適用要求，因此該等支付違反了上市規則第14A章。

董事會希望澄清，上述違反上市規則是由於疏忽所致。由於集團與北京同道集團進行了一系列持續關連交易，包括銷售代理服務框架協議項下的交易。本公司對上述無意違反上市規則表示遺憾，並重申其認為繼續遵守上市規則和其他適用的監管要求是極其重要的。

2. 年度股東大會

本公司建議在年度股東大會上提出一項普通決議，供獨立股東考慮，如果認為合適，批准簽訂補充銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易和批准追認歷史可退還保證金的支付。如果年度股東大會未通過該普通決議，北京同道（為其本身及代表其附屬公司與聯繫人）承諾將年度股東大會決議之日後五個工作日內將歷史可退還保證金的餘額退還給本集團。

截至本公告之日，康橋悅生活BVI（宋先生間接全資擁有的公司）持有498,750,000已發行股份，約佔本公司已發行股本總額的71.25%。因此，康橋悅生活BVI及其聯繫人被認為對補充銷售代理服務框架協議及其擬進行交易的普通決議有重大利益，並將在年度股東大會上對該決議棄權。

由於需要額外時間編製通函內若干資料，預期載有（其中包括）(i)補充銷售代理服務框架協議的細節；(ii)獨立董事會委員會關於補充銷售代理服務框架協議的推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問關於補充銷售代理服務框架協議的函件；和(iv)年度股東大會的通告的通函將在2022年5月26日或之前發出。

3. 加強內部控制措施

為維護本集團的利益，本集團已就與北京同道集團的持續關連交易採取並將繼續遵守以下內部控制程序：

- (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本集團各成員的相關人員和高級管理人員，該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；及
- (ii) 提前向本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。

此外，為防止日後再次有類似違反上市規則，本集團將採取以下內部控制措施：

- (i) 定期向本集團成員公司各業務部門的所有相關人員、會計人員、內部審計人員和高級管理人員進行關連交易內部培訓，加強並重新解釋上市規則第14A章的相關要求；
- (ii) 定期審查、監控和核實與持續關連交易有關的現有數據庫(包括關連人士的身份、年度上限金額、每月交易金額和累計金額等)以確保準確性；以及
- (iii) 對於可能構成本集團新的關連交易的任何潛在交易，在進行該等交易前及時諮詢專業顧問和聯交所(必要時)。

C. 一般信息

1. 董事確認

宋先生(董事會主席和非執行董事)是北京同道的最終受益所有人，已就董事會決議以批准簽訂補充銷售代理服務框架協議、其中擬進行的交易以及批准追認歷史可退還保證金的支付投票棄權。

除上述披露外，任何董事均無重大利益需就董事會的相關決議投票棄權。

2. 獨立董事會委員會和獨立的財務顧問

根據上市規則，獨立董事會委員會成立以就簽訂補充銷售代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易以及支付追認歷史可退還保證金的批准向獨立股東提供建議。

本公司將委任獨立財務顧問，就簽訂補充銷售代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易以及支付追認歷史可退還保證金的批准向獨立董事會委員會和獨立股東提供建議。詳情請參閱本公司將及時發出的通函。

3. 年度股東大會

請參閱以上本公告的B部分。

D. 定義

在本公告中，除非上下文另有要求，下列術語應具有下列含義：

「年度股東大會」	指	本公司即將舉行的年度股東大會，其中包括，以考慮並如果認為合適，批准簽訂補充銷售代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易和批准追認歷史可退還保證金的支付
「公告」	指	本公司於2022年3月31日發布的截至2021年12月31日的未經審計的年度業績
「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是一家於2010年5月10日在中國成立的有限公司，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關連公司
「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(康橋悅生活集團有限公司)是一家根據2020年10月8日根據開曼群島法律成立的豁免有限公司
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「歷史可退還保證金」	指	截至本公告之日，本集團支付給北京同道集團的可退還保證金，詳見本公告的A部分和B部分
「香港」	指	中國的香港特別行政區

「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
「獨立股東」	指	上市規則不要求就將於股東周年大會上提呈以批准訂立補充銷售代理服務框架協議、據此擬進行的交易及支付歷史可退還保證金的批准決議案放棄投票
「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	香港證券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
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	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向北京同道集團相關成員支付的可退還保證金
「報告期」	指	截至2021年12月31日的財政年度
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定貨幣
「銷售代理服務」	指	根據銷售代理服務框架協議，本集團將向北京同道集團提供的服務，詳見招股章程中的「持續關連交易」一節

「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標題「持續關連交易」部分
「股份」	指	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
「證券交易所」	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
「%」	指	百分數

承董事會命
康橋悦生活集團有限公司
主席
宋革委

香港, 2022年4月21日

截至本公告之日,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、王娜女士;以及獨立非執行董事李海濤博士、樊耘博士和黃潤濱先生。