

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經修訂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。

香港交易所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，概不就因本通函全部或任何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。



(1) 持續關連交易 — 補充銷售代理服務框架協議
(2) 整改違反上市規則
及
(3) 股東週年大會補充通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至26頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第27至28頁。獨立財務顧問函件載於本通函第29至46頁，其中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2022年6月30日(星期四)下午三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樓會議室舉行股東週年大會，召開股東週年大會之股東週年大會原通告已於2022年6月9日寄發予股東。股東週年大會補充通告載於本通函第AGM-1至AGM-3頁，當中載有一項將於股東週年大會提呈的額外決議案。股東週年大會適用之經修訂代表委任表格亦已隨本通函寄予股東。該代表委任表格亦於登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kqysh.com.cn)。

2022年6月16日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件..... | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 27 |
| 獨立財務顧問函件 | 29 |
| 附錄一 一 一般資料 | I-1 |
| 股東週年大會補充通告 | AGM-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：

| | | |
|-----------------|---|--|
| 「2021年未經審核年度業績」 | 指 | 本公司日期為2022年3月31日之公告，內容有關其截至2021年12月31日止年度的未經審核年度業績 |
| 「股東週年大會」 | 指 | 本公司擬於2022年6月30日(星期四)下午三時正舉行的股東週年大會，以(其中包括)考慮及酌情批准訂立補充銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易及批准追認歷史可退還保證金的支付 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為2022年4月21日的公告，內容有關補充銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的持續關連交易 |
| 「組織章程細則」 | 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的涵義 |
| 「北京同道」 | 指 | 北京康橋同道聖合諮詢集團有限責任公司(原名為北京同道聖合投資有限公司，於2022年6月2日更名為北京康橋同道聖合諮詢集團有限責任公司)，一間於2010年5月10日在中國成立的有限公司，由宋先生實益全資擁有 |
| 「北京同道集團」 | 指 | 北京同道、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，一間於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 |
| 「中央證券」 | 指 | 本公司之香港股份登記處香港中央證券登記有限公司 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「關連交易」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指宋先生、Hung Fai Property Limited及康橋悦生活BVI或其全部為一組控股股東 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「歷史可退還保證金」 | 指 | 截至該公告日期，本集團支付予北京同道集團的可退還保證金，詳見本通函董事會函件的B及C部分 |
| 「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委員會 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 力高企業融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問，以就訂立補充銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易及批准追認歷史可退還保證金的支付向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 上市規則並無規定就將於股東週年大會上提呈的決議案放棄投票，以批准訂立補充銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易及追認歷史可退還保證金的支付 |
| 「康橋悦生活BVI」 | 指 | 康橋悦生活控股有限公司，一間於2020年9月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為Hung Fai Property Limited (控股股東之一)的全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2022年6月14日，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 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港證券交易所有限公司證券上市規則 |
| 「標準守則」 | 指 | 根據上市規則附錄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、非執行董事及最終控股股東 |
| 「原代表委任表格」 | 指 | 本公司就股東週年大會原通告所載決議案的原代表委任表格，其已於2022年6月9日寄發予股東 |
| 「股東週年大會原通告」 | 指 | 日期為2022年6月9日的股東週年大會原通告 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「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 | 將由本集團相關成員公司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公司支付的可退還保證金 |
| 「報告期」 | 指 | 截至2021年12月31日止財政年度 |
| 「經修訂代表委任表格」 | 指 | 本公司就股東週年大會原通告及股東週年大會補充通告所載決議案的經修訂代表委任表格 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣元，中國的法定貨幣 |
| 「銷售代理服務」 | 指 | 本集團將根據銷售代理服務框架協議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 |

釋 義

| | | |
|--------------------|---|---|
| 「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)所訂立日期為2021年6月17日的銷售代理服務框架協議,其詳情載列於招股章程中標題「持續關連交易」一節 |
| 「《證券及期貨條例》」 | 指 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》,經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「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 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義,或其中任何一間 |
| 「股東週年大會 補充通告」 | 指 | 日期為2022年6月16日的股東週年大會補充通告,其載於本通函第AGM-1至AGM-3頁 |
| 「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)所訂立日期為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 |
| 「%」 | 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)

董事：

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：

(1) 持續關連交易 — 補充銷售代理服務框架協議

及

(2) 整改違反上市規則

A. 緒言

茲提述(i)該公告，內容有關訂立補充銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易及批准追認歷史可退還保證金的支付；及(ii)本公司日期為2022年6月9日的股東週年大會通函及股東週年大會原通告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)補充銷售代理服務框架協議詳情；(ii)獨立董事委員會就補充銷售代理服務框架協議發出的建議函件；(iii)獨立財務顧問就補充銷售代理服務框架協議致獨立董事委員會及獨立股東函件；(iv)股東週年大會補充通告；及(v)上市規則規定的其他資料。

B. 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，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，本集團同意向北京同道集團提供銷售代理服務，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。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。

誠如2021年未經審核年度業績中披露的報告期內未經審核綜合財務報表附註16所披露，本集團與若干北京同道的附屬公司簽訂多份銷售代理服務協議，據此，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。截至最後實際可行日期，歷史可退還保證金已悉數退還本集團，並無餘額。

董事會函件

2. 補充銷售代理服務框架協議的主要條款

於2022年4月21日，本公司與北京同道簽訂補充銷售代理服務框架協議，據此，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。本集團的應付可退還保證金已經並且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項下所涵蓋的一手物業及未售出停車位僅構成銷售代理服務框架協議項下所涵蓋的物業及停車位的一部分。以下分別為銷售代理服務框架協議與補充銷售代理服務框架協議所涵蓋的一手物業建築面積與未售出停車位數量：

銷售代理服務框架協議

| 項目 | 截至2021年 | 截至2022年 | 截至2023年 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| | 12月31日 止年度 | 12月31日 止年度 | 12月31日 止年度 |
| 一手物業(平方米) | 971,815.57 | 1,248,913.26 | 1,560,944.21 |
| 未售出停車位 | 10,583 | 14,605 | 21,615 |

補充銷售代理服務框架協議

| 項目 | 截至2021年 | 截至2022年 | 截至2023年 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| | 12月31日 止年度 | 12月31日 止年度 | 12月31日 止年度 |
| 一手物業(平方米) | 0 | 20,438.44 | 21,011.21 |
| 未售出停車位 | 1,760 | 2,175 | 2,574 |

附註：上述銷售代理服務框架協議與補充銷售代理服務框架協議所涵蓋截至2023年12月31日止兩個年度的一手物業建築面積與未售出停車位數量僅為估計數字，該等估計基於(i)北京同道集團的物業開發計劃；與(ii)北京同道集團可供本集團作為代理銷售的預估一手物業建築面積與未售出停車位數量。該等數字可能會受市場情況與一手物業和停車位的銷售影響。

董事會函件

以下為補充銷售代理服務框架協議的主要條款摘要：

- 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
集團成員公司應向北京同道集團成員公司支付可退還
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。
- 定價政策：(i) 就一手物業而言的可退還保證金

就一手物業而言，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有關物業項目的位置、存量情況及受歡迎程度。本公司已考慮類似性質的可資比較公司(「可資比較公司」)所進行的交易，詳情載於下方可資比較公司的表格。

(ii) 就未售出停車位而言的可退還保證金

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：

$$\begin{array}{l} \text{銷售底價} \\ \text{總價} \end{array} = \begin{array}{l} \text{各未售出} \\ \text{停車位} \\ \text{銷售底價} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{相關最終銷售代理} \\ \text{服務協議項下未售出} \\ \text{停車位數目} \end{array}$$

未售出停車位銷售底價介乎人民幣30,000元至人民幣170,000元，其參照(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；及(iii)未售出停車位的位置釐定。

董事會函件

就補充銷售代理服務框架協議的定價條款而言，本公司參考了緊接簽訂補充銷售代理服務框架協議之日前12個月內其他聯交所上市公司公佈的可資比較交易，其中涉及就物業及／或停車位的獨家銷售代理權的可退還保證金付款。下表列出了可資比較公司就物業及／或停車位與其相關的保證金費率概要：

| 公司名稱 (股票代碼) | 公告日期 | 物業的 保證金 費率 | 停車位的 保證金 費率 | 一次性 付款 | 關連 交易 |
|------------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------|----------|
| 保利物業服務股份有限公司 (6049) | 2021年 7月16日 | 不適用 | 不超過 50% | 不適用 | 是 |
| 朗詩綠色生活服務有限公司 (1965) | 2021年 9月15日 | 100% | 100% | 是 | 是 |
| 朗詩綠色生活服務有限公司 (1965) | 2021年 11月22日 | 100% | 不適用 | 是 | 是 |
| 鑫苑物業服務集團有限公司 (1895) | 2022年 1月12日 | 不適用 | 100% | 否 | 是 |
| 本公司 | 2022年 4月21日 | 20%至40% | 100% | 是 | 是 |

附註：資料來源：聯交所官方網站 (<https://www.hkex.com.hk/>)

正如上方表格所示，適用可資比較公司就物業的相關保證金費率為100%。因此，於補充銷售代理服務框架協議項下就一手物業的保證金費率範圍為20%至40%，對本集團而言優於其他可資比較公司。

就停車位而言，可資比較公司的相關保證金費率為不超過50%至100%，且三家適用可資比較公司中的兩家費率為100%。因此，於補充銷售代理服務框架協議下就未售出停車位的保證金費率與大部分適用可資比較公司一致且屬合理。

董事會函件

就可退還保證金的支付條款而言，董事會注意到，可退還保證金的相關支付條款詳情已在四家可資比較公司的其中三家的相關公告及通函內明確披露，其中兩家要求於相關協議簽立後的短時間內一次性支付可退還保證金。

根據現有公開資料及據本公司所深知，可資比較公司所支付的可退還保證金的利率並未於可資比較交易的相關公告及／或通函中披露。考慮到(i)於訂立補充銷售代理服務框架協議後，本集團成員公司可向北京同道集團成員公司收取較高佣金和代理費；(ii)補充銷售代理服務框架協議的潛在利益超過本集團的資金成本，詳情載於下文「5.簽訂補充銷售代理服務框架協議的原因及裨益」一節；及(iii)並無可用資料顯示根據補充銷售代理服務框架協議以免息基準支付可退還保證金有悖於一般市場慣例或不符合一般商業條款，董事會認為，補充銷售代理服務框架協議中有關本公司就可退還保證金付款將收取免息收入的條款屬合理。

經考慮上述因素，董事會認為補充銷售代理服務框架協議下可退還保證金的定價條款(包括以免息基準支付可退還保證金)乃屬公平合理且按一般商業條款進行。

董事會函件

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，於各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%，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的12個月內，餘下之可退還保證金將悉數退還給本集團。

就未售出停車位而言，可退還保證金將按以下方式退還本集團：

- (a) 就本集團已售出停車位而言，本集團收到的該等停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；及
- (b) 就本集團未售出停車位而言，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。

董事會函件

可退還保證金的支付條款須於本集團相關成員公司與北京同道集團的最終協議中協定。預期於2022年及2023年的付款安排大致符合以下內容：

就未售出停車位而言，可退還保證金應按以下方式支付予北京同道集團：

- (a) 於2021年，可退還保證金應分三期支付。可退還保證金的35%應在最終協議簽署後七天內支付，30%應在最終協議簽署後三至六個月內期間(如相關各方協定)支付，其餘35%應在最終協議簽署後三至六個月內另一期間(如相關各方協定)支付；及
- (b) 於2022年及2023年，可退還保證金應在簽署最終協議後七天內一次性支付。

就一手物業而言，於2021年並無支付可退還保證金。於2022年及2023年，可退還保證金應在簽署最終協議後七天內一次性支付予北京同道集團的相關成員公司。

上述支付條款乃經參考中國房地產市場當地市況以及北京同道集團的一手物業及未售出停車位的銷售時間表後釐定。2021年，由於中國房地產市場不景氣，北京同道集團的停車位銷售相對較慢，相關可退還保證金分三期支付。

根據光大證券股份有限公司及東方證券研究所分別發表日期為2022年5月31日及2022年6月9日有關中國房地產市場的2022年中期投資策略研究報告，房地產市場的監管已經從著重維持穩定轉向推出更積極的政策，房地產業的供需有望逐步恢復。在中國人民銀行於2022年4月14日召開的2022年第一季度金融統計數據發布會上，據報自2022年3月起，由於市場需求減弱，中國各地超過100個城市的銀行已根據市場變動及其自身業務情況主動下調按揭利率，平均利率介乎20至60個基點之間。因此，若干省份的市場利率已按照中國政府的要求，在國家政策的規定範圍內降低了首付比例及利率限制。本公司認為實施該等政策將有可能刺激房屋需求，對中國房地產市場整體復甦有所貢獻。此外，為促進2022年及2023年的一手物業及停車位銷售，北京同道集團將考慮對最後一批推出的房地產項目中未售的

董事會函件

一手物業及停車位提供更高的折扣率。儘管中國物業市場整體不明朗，隨著中國於2022年上半年實施穩定房地產市場政策，中國房地產市場自2022年起普遍復甦，以及北京同道集團將向市場提供上述相對較低銷售價格，預計北京同道集團2022年及2023年的一手物業及未售出停車位銷售速度將較2021年快。因此，相關可退還保證金將一次性支付予北京同道集團成員公司。此外，儘管2021年並無就一手物業支付可退還保證金，但根據可退還保證金安排，北京同道集團於2022年首五個月售出的停車位總數約為240個，與2021年同期的約160個相比，銷售速度更快。考慮到(i)中國房地產市場整體復甦；(ii)北京同道集團銷售速度預期於2022年及2023年加快；(iii)上述北京同道集團於2022年首五個月根據可退還保證金安排銷售停車位的速度；及(iv)上文「2.補充銷售代理服務框架協議的主要條款—定價政策」分節所披露可資比較公司的一次性付款安排，儘管本公司的信貸風險增加及中國物業市場不明朗，董事會認為於2022年及2023年一次性支付可退還保證金與市場慣例一致、屬公平合理及按一般商業條款進行。

董事會將密切監察中國的宏觀經濟環境、中國房地產市場的政策及市場狀況以及北京同道集團的一手物業及未售出停車位的銷售情況。倘北京同道集團的營運及財務狀況(包括但不限於上述銷售速度)以及中國整體房地產市場出現任何重大不利變動，本公司將考慮將付款期限從一次性改為分數期付款，對可退還保證金的付款條款作出其他必要調整，以及於需要時作出適當披露。

根據補充銷售代理服務框架協議，本公司及北京同道同意批准追認歷史可退還保證金的支付，其受其條款(包括但不限於與定價政策及退還機制有關的條款)所規限。進一步詳情請參考本通函董事會函件的C部分。

董事會函件

3. 歷史交易金額

下表列出了(i)本集團向北京同道集團收取的佣金及代理費；與(ii)截至2021年12月31日止年度，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)已支付予北京同道集團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 (人民幣千元) |
|-----------------|-------------------------------------|
| 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(i)本集團向北京同道集團收取的佣金和代理費；與(ii)截至2023年12月31日止三個年度，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)將支付予北京同道集團的可退還保證金的建議年度上限：

| | 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) |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 |

在釐定上述可退還保證金的建議年度上限時，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停車位的估計價值；(iii)北京同道集團的物業業務發展及前景；以及(iv)本集團現金流量及營運資金。

董事會函件

特別是，就截至2023年12月31日止兩個年度的建議年度上限而言，董事主要考慮：

- (i) 北京同道集團於兩個年度的物業業務發展及前景。考慮到中國房地產市場普遍復甦及北京同道集團於2021年因COVID-19疫情而推遲的項目建設逐步恢復，預計北京同道集團將於2022年及2023年交付更多物業及停車位。因此，與2021年相比，北京同道集團於2022年及2023年將有更多項目供本集團選擇；及
- (ii) 本集團的流動資金狀況。於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣540.8百萬元。為更有效運用本集團盈餘現金，本集團已決定於2022年及2023年根據補充銷售代理服務框架協議與北京同道集團進一步合作。此外，本集團一般目標為保持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%，以本集團維持充足營運資金，惟須視乎市場及本集團的現行情況而定。2021年歷史可退還保證金的每日最高餘額為人民幣68,136,000元，佔本集團2021年年初及年末現金及現金等價物平均餘額約20.2%；而2022年及2023年各年的建議年度上限為人民幣200,000,000元，佔本集團截至2021年12月31日的現金及現金等價物餘額約37.0%。

經考慮上述因素，本公司認為截至2023年12月31日止兩個年度的可退還保證金建議年度上限屬公平合理。

有關釐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。

作說明用途，根據截至2021年12月31日止年度，本集團就補充銷售代理服務框架協議項下所涵蓋的一手物業及未售出停車位提供銷售代理服務而向北京同道集團已收取的佣金及代理費的歷史金額，本公司就一手物業及未售出停車位向北京同道集團提供銷售代理服務而應收取的佣金及代理費分別為相關一手物業及未售出停車位合約價格的約5%及約25%至52%。就一手物業及未售出停車位提供銷售代理服務而應收取的實質佣金及代理費，須視乎本集團相關成員公司與北京同道集團所訂立的相關最終協議而定，

並須由有關各方經參考當時實況後公平磋商釐定。由於未售出停車位的銷售代理費為標的停車位的合約價格與銷售底價之間的差額，因此就未售出停車位提供銷售代理服務而應收的銷售代理費亦視乎相關停車位的實質銷售合約價格而定。

5. 簽訂補充銷售代理服務框架協議的原因及裨益

於釐定訂立補充銷售代理服務框架協議及其項下條款時，董事會主要考慮以下原因及裨益：

- (i) 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，訂立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。
- (ii) 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，並訂立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。通過支付可退還保證金，本集團成員公司能夠收取較以往於銷售代理服務框架協議項下的銷售代理服務更高的佣金和代理費，此舉與行業慣例一致。於訂立補充銷售代理服務框架協議後，本集團就一手物業提供銷售代理服務而應收北京同道集團的佣金和代理費為相關一手物業的合約價格的約5%，高於訂立補充銷售代理服務框架協議前相關合約價格的約0.9%至約1.15%。截至2021年12月31日止年度，本集團根據可退還保證金安排就未售出停車位提供銷售代理服務的應收佣金和代理費為每售出單位人民幣約29,900元，高於無可退還保證金安排的每售出單位約人民幣18,300元。

董事會函件

- (iii) 可退還保證金的退款機制已由各訂約方協定並於補充銷售代理服務框架協議中明確規定。
- (iv) 本集團一般採取的政策是，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%。為監測可退還保證金的每日最高餘額，本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本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，本公司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每日最高餘額，且僅在可退還保證金的每日最高餘額不超過本集團現行預期現金及現金等價物結餘的60%的情況下訂立該(等)新的最終協議。經考慮該營運資金管理政策、本集團通過支付可退還保證金所獲得的預期穩定收入流及來自本集團主要業務的其他穩定收益流，董事相信本公司將由足夠資金供其營運，並認為支付可退還保證金乃更好地利用其現金盈餘的公平手段(如下文進一步闡述)。
- (v) 董事會認為支付可退還保證金的裨益超過本集團的相關資金成本。根據所得的公開資料及據本公司所深知，由中國若干銀行(包括中國銀行、中國建設銀行股份有限公司及青島銀行股份有限公司)所提供的理財產品的年化收益率介乎約1%至6%。於評估支付可退還保證金的裨益時，由於本集團於截至2021年12月31日止年度並無就可退還保證金安排項下的一手物業向北京同道集團提供銷售代理服務，本公司已參考北京同道集團截至2021年12月31日止年度就可退還保證金安排項下銷售未售出停車位所產生的實際收益(僅供分析用途)。於2021年，本公司已就可退還保證金項下未售出停車位約26.8%成功訂立銷售合約，並僅參考該等未售出停車位應佔的收益比例來估計該等未售出停車位的有關成本。根據(i)僅於2021年就銷售可退還保證金安排項下該等未售出停車位的估計純利(經僅自銷售可退還保證金安排項下該等未售出停車位所產生的收益中扣除相關營運成本及稅項後)；及(ii)截至2021年12月31日止年度歷史可退還保證金的年化餘額，支付可退還保證金的回報率約為37.3%。假設本公司於截至2021年12月31日止年度成功就所有、50%及20%的可退還保證金安排項下一手物業及未售出停車位訂立銷售

董事會函件

合約，支付可退還保證金的回報率將分別約為164.1%、77.9%、26.2%及-8.3%（僅供參考）。因此，儘管於本公司未能就所有可退還保證金安排項下一手物業及未售出停車位訂立銷售合約的情況下，支付可退還保證金將出現負回報率，經考慮上述不同情況下的潛在高回報率及本集團成員公司於2021年就可退還保證金安排項下一手物業及未售出停車位訂立銷售合約達到的成功率，董事會認為支付可退還保證金的裨益超過本集團的相關資金成本。

- (vi) 本公司已就可退還保證金支付作出信貸風險評估，包括但不限於評估客戶對北京同道集團已售出物業的反饋、對北京同道集團相關成員公司的商業信譽進行市場調查，以及審閱與北京同道集團相關成員公司的信貸報告。根據本公司於最後實際可行日期審閱的北京同道集團的企業信貸報告，本公司注意到彼等的信用並無負面記錄。於最後實際可行日期，北京同道集團(i)並無相關或不良貸款；(ii)並無相關或不良擔保；及(iii)並無針對北京同道集團成員公司的行政處罰或強制執行。董事會亦已審閱根據中國企業會計準則編製的北京同道集團截至2021年12月31日止年度的未經審核綜合財務報表，並注意到北京同道集團於2021年12月31日的現金結餘及資產淨值狀況與截至2023年12月31日止三個年度各年的可退還保證金的建議年度上限相比具有較高水平。於進行上述信貸風險評估程序、審閱北京同道集團的財務資料，並經考慮本集團與北京同道集團的長期合作後，董事會認為北京同道集團成員公司具有良好信用，且董事會並未發現北京同道集團遇到任何重大信貸風險，或有關北京同道集團的財務能力有任何不尋常之處。為將有關支付可退還保證金的信貸風險降至最低，本公司業務營運部門及財務部門將每月檢討可退還保證金的退款情況。倘延遲向本集

董事會函件

團退還可退還保證金，本集團相關成員公司將及時與北京同道集團相關成員公司作出跟進。視乎延遲情況，本公司可能根據本公司在需要時收取未償還款項的政策，發出收款信、提起訴訟或採取其他法律措施以收取將退還本集團的可退還保證金。於最後實際可行日期，北京同道集團成員公司並無拖欠退還可退還保證金的情況。因此，本公司相信可退還保證金的相關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。經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問意見)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. 上市規則下的涵義

截至最後實際可行日期，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項或多項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。

C. 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

正如本董事會函件上述B部分標題「6.上市規則下的涵義」部分所披露，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。

董事會函件

誠如上述B部分所披露，於報告期間及報告期結束後，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，截至最後實際可行日期全部均已退還予本集團。由於一項或多項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。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。由於本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，本公司對可退還保證金的性質及分類有誤。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. 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；
- (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；
- (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。本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。交易條款就本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，

董事會函件

須於本公司財務部門內部召開會議，並將建議修訂價格提交本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，屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益；及

- (iv) 本集團須由本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。

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；特別是，本公司已採用一個限額報告系統以及時監察建議年度上限的動用情況。本公司財務部門將指派指定人員密切監察根據該等框架協議產生的關連交易的實際金額，並按月向本公司管理層提交建議年度上限動用情況，以確保不會超出年度上限。倘實際交易金額達到相關年度上限的80%，將會進行重新評估。倘於該重新評估後釐定可能超出年度上限，本公司管理層將在可行情況下盡快啓動董事會會議及/或股東大會程序(當有需要時)，以提高年度上限；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)。

D. 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，這些子公司均是於中國領先的綜合地產開發企業。

E. 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放棄投票。

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放棄投票。

F. 股東週年大會及代表委任安排

股東週年大會將於2022年6月30日(星期四)下午三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，以供股東考慮及酌情批准股東週年大會原通告及股東週年大會補充通告所載決議案。股東週年大會原通告已於2022年6月9日寄發予股東。載有將於股東週年大會提呈的額外決議案的股東週年大會補充通告載於本通函第AGM-1至AGM-3頁。

本公司於日期為2022年6月9日的股東週年大會通函及股東週年大會原通告所披露的暫停辦理股份過戶日期保持不變。為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2022年6月27日(星期一)至2022年6月30日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出現股東週年大會，所

董事會函件

有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須於2022年6月24日(星期五)下午四時三十分之前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至1716號舖)，以作登記。

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東週年大會的任何表決須以投票方式進行。投票結果的公告將於股東週年大會後由本公司按上市規則第13.39(5)條指定的方式發出。

截至最後實際可行日期，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，約佔本公司已發行股本總額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，並將在股東週年大會上對該決議放棄投票。

除上述披露外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於將於股東週年大會上批准的事項中擁有任何重大利益。因此，除上述披露外，概無其他股東須就將於股東週年大會上提呈的決議案放棄投票。

尚未按照原代表委任表格所印備的指示向中央證券提交代表委任表格的股東，如欲委任代表代其出席股東週年大會或其任何續會，須按照經修訂代表委任表格所印備的指示，於股東週年大會舉行時間不少於48小時前填妥代表委任表格並交回中央證券。在此情況下，原代表委任表格不應提交予中央證券。

已按照原代表委任表格所印備的指示向中央證券提交原代表委任表格的股東，須注意以下事項：

- (i) 倘並無向中央證券提交經修訂代表委任表格，則原代表委任表格(倘有正確填妥)將被視為股東提交的有效代表委任表格。根據原代表委任表格委任的代表將有權對適當提交予股東週年大會的任何決議案(包括股東週年大會補充通告所載額外決議案)投票或棄權，惟該等於原代表委任表格中所提及的決議案除外。
- (ii) 倘經修訂代表委任表格按照其印備的指示於股東週年大會或其任何續會舉行前48小時或之前提交予中央證券，經修訂代表委任表格將撤銷及取代股東先前提交的原代表委任表格。經修訂代表委任表格(倘有正確填妥)將被視為股東提交的有效代表委任表格。

- (iii) 倘經修訂代表委任表格於股東週年大會或其任何續會舉行前48小時之後提交，經修訂代表委任表格將被視為無效。其將不會撤銷股東先前提交的原代表委任表格。原代表委任表格(倘有正確填妥)將被視為股東提交的有效代表委任表格。根據原代表委任表格委任的代表將有權對適當提交予股東週年大會的任何決議案(包括股東週年大會補充通告所載額外決議案)投票或棄權，惟該等於原代表委任表格中所提及的決議案除外。

G. 推薦意見

敬請閣下垂注本通函第27至28頁載列之獨立董事委員會函件及本通函第29至46頁載列之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件(內容有關補充銷售代理服務框架協議(包括其可退還保證金的建議年度上限)、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)，以及獨立財務顧問於達致意見時考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮補充銷售代理服務框架協議的條款、追認歷史可退還保證金的支付及獨立財務顧問的意見後，認為(i)補充銷售代理服務框架協議乃於本公司日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立；(ii)補充銷售代理服務框架協議的條款(包括其可退還保證金的建議年度上限)屬公平合理且符合本公司及股東整體利益；及(iii)追認歷史可退還保證金的支付屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准補充銷售代理服務框架協議的條款(包括其可退還保證金的建議年度上限)、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的決議案。

根據本通函所載資料，董事會認為補充銷售代理服務框架協議的條款(包括其可退還保證金的建議年度上限)、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屬公平合理，且符合股東整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成於股東週年大會上提呈批准上述事項的決議案。

董事會函件

H. 其他資料

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

2022年6月16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：

**補充銷售代理服務框架協議
及
整改違反上市規則**

吾等謹此提述本公司日期為2022年6月16日的通函(「通函」)，而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，就(i)補充銷售代理服務框架協議是否於本公司日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立；(ii)補充銷售代理服務框架協議的條款(包括其可退還保證金的建議年度上限)是否屬公平合理且符合本公司及股東整體利益；及(iii)追認歷史可退還保證金的支付是否屬公平合理且符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。

經考慮下列原因後，獨立董事委員會認為向北京同道集團支付可退還保證金屬公平合理及按一般商業條款進行：

- (i) 補充銷售代理服務框架協議對本集團的潛在裨益超過本集團的資金成本，詳情載於本通函「5.簽訂補充銷售代理服務框架協議的原因及裨益」一節；
- (ii) 並無可用資料顯示根據補充銷售代理服務框架協議以免息基準支付可退還保證金有悖於一般市場慣例或不符合一般商業條款；及

獨立董事委員會函件

- (iii) 可退還保證金的退款機制已由各訂約方協定並於補充銷售代理服務框架協議中明確規定，可退還保證金的可收回性風險乃屬本集團可控。

經考慮補充銷售代理服務框架協議的條款、追認歷史可退還保證金的支付及獨立財務顧問的意見後，吾等認為(i)補充銷售代理服務框架協議乃於本公司日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立；(ii)補充銷售代理服務框架協議的條款(包括其中可退還保證金的建議年度上限)屬公平合理且符合本公司及股東整體利益；及(iii)追認歷史可退還保證金的支付屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。吾等因此建議獨立董事投票贊成批准補充銷售代理服務框架協議的條款(包括截至2023年12月31日止年度的可退還保證金的建議年度上限)、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的相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

李海濤博士

樊耘博士
謹啟

黃潤濱先生

2022年6月16日

以下為獨立財務顧問就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向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

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

緒言

吾等提述吾等就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2022年6月16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。

於2021年6月17日，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)訂立銷售代理服務框架協議，根據該協議，貴集團同意就北京同道集團開發的部分物業項目，按獨家及唯一基準向北京同道集團提供銷售代理服務。貴集團與北京同道若干附屬公司簽訂了多項銷售代理服務協議，根據這些協議，貴集團在報告期間及報告期結束後向北京同道集團共支付歷史可退換保證金人民幣220,850,000元，截至最後實際可行日期，已悉數退還 貴集團。

於2022年4月21日，貴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，貴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

獨立財務顧問函件

框架協議下的銷售代理服務可退還保證金。補充銷售代理服務框架協議項下所涵蓋的一手物業及未售出停車位僅構成補充銷售代理服務框架協議項下所涵蓋的物業及停車位的一部分。

根據董事會函件，北京同道由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 貴公司之關連人士，而補充銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司之持續關連交易。

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項或多項建議年度上限適用比例超過5%，此類交易構成 貴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。另一方面，由於一項或多項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 貴公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准要求。由於 貴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。

貴公司建議在股東週年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。鑑於康橋悅生活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 貴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的交易的普通決議有重大利益，並將在股東週年大會上對該決議放棄投票。

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。

根據上市規則，吾等(力高企業融資有限公司)已獲委任為 貴公司獨立財務顧問，以就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向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就(其中包括)補充銷售代理服務框架協議的條款、該協議項下擬進行的交易以及支付追認歷

獨立財務顧問函件

史可退還保證金是否屬公平合理、按一般或更佳商業條款訂立及符合 貴公司及獨立股東整體利益，以及就相關決議案於股東週年大會上投票作出建議。吾等作為獨立財務顧問的委任已獲獨立董事委員會批准。

於過去兩年，除就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受聘外，吾等並無就提供其他會影響吾等獨立性的服務而受聘於 貴公司。於最後實際可行日期，除吾等就上述受聘而向 貴公司提供服務的正常專業費用外，概無其他安排可令吾等向 貴集團收取任何費用或利益，因此吾等認為該關係不會影響吾等的獨立性。吾等並不知悉吾等與 貴集團、北京同道或彼等各自之任何主要股東、董事或最高行政人員任何或彼等各自之任何聯繫人之間存在任何關係或利益，以致可合理地被視為與吾等之獨立性相關。根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就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擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該公告、銷售代理服務框架協議、補充銷售代理服務框架協議、招股章程、2021年未經審核年度業績以及 貴公司管理層(「管理層」)所提供有關 貴集團營運、財務狀況及前景之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)就補充銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易的條款及歷史可退還保證金的支付以及 貴集團之業務及未來前景與管理層進行口頭討論。吾等已採取合理措施，以確保吾等制定意見時依據之該等資料、陳述及向吾等作出之任何聲明於本函件日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，且股東將獲盡快告知任何重大變動(如有)。

全體董事願就通函所載有關 貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，或遺漏任何其他事宜，致使通函內任何陳述有所誤導。吾等已假設通函所載或提述，或董事及管理層另行向吾等提供之所有有關陳述、資料、意見及聲明(彼等對其全權負責)於提供時均

屬真實、準確及完整，並於最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整，且股東將獲通知通函所載資料之重大變動(如有)。吾等認為吾等已獲提供並已審閱所有目前可得資料及當前情況下可得的文件，以便吾等就補充銷售代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易和追認歷史可退還保證金的支付達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，吾等並無就是次委聘對 貴集團之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何獨立詳盡調查或審核。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲提供之資料為依據。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮補充銷售代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易和追認歷史可退還保證金的支付時作參考之用。除供收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件全部或部分內容，亦不得將其用作任何其他目的。

所考慮之主要因素及理由

就補充銷售代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易和追認歷史可退還保證金的支付作出推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立補充銷售代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易和追認歷史可退還保證金的支付之理由及裨益

貴集團是中國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南省處於領先地位。貴集團主要自三條業務線產生收入：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務，包括銷售代理服務，其中 貴集團主要促進物業開發商銷售其物業；及(iii)社區增值服務，當中包括銷售代理服務，其中 貴集團主要協助物業開發商銷售停車位所有權。北京同道集團是中國領先綜合物業開發商。

非業主增值服務及社區增值服務業務(包括銷售代理服務)一直是 貴集團主要收入貢獻者，於截至2021年12月31日止兩個年度各年分別佔 貴集團年度總收入約40%及約15%。特別是， 貴集團提供非業主增值服務的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣235.4百萬元增加約32.5%至

獨立財務顧問函件

截至2021年12月31日止年度的約人民幣311.9百萬元，主要由於銷售代理服務收入增加，而 貴集團提供社區增值服務的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣85.2百萬元增加約41.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣120.9百萬元。因此， 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與 貴集團業務策略一致。

透過支付歷史可退還保證金及可退還保證金， 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，訂立補充銷售代理服務框架協議不但使 貴集團獲得穩定佣金和代理費的收入來源，且與銷售代理服務框架協議項下者相比，將提高其盈利能力及為股東帶來的回報，可退還保證金的相關退款機制亦將有助減少 貴集團就該等保證金的可收回性方面的潛在風險。

正如管理層所言， 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， 貴集團應付可退還保證金已經並將繼續由 貴集團營運所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， 貴公司財務部門須不時監測及比較 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。

鑑於上述情況，吾等認為訂立補充銷售代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易和歷史可退還保證金及可退還保證金的支付符合 貴公司及獨立股東整體利益。

2. 補充銷售代理服務框架協議、該協議項下擬進行的交易及歷史可退還保證金之主要條款

貴集團與北京同道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，貴集團已於報告期內及期後支付歷史可退還保證金總額人民幣220,850,000元，截至最後實際可行日期全部均已退還予 貴集團。正如董事會函件所披露(其中包括)，根據補充銷售代理服務框架協議，貴集團就一手物業及未售出停車位向北京同道集團提供銷售代理服務而應收的佣金和代理費分別為相關一手物業及未售出停車位合約價格的約5%及約25%至約52%。就一手物業及未售出停車位提供銷售代理服務而應收的實質佣金和代理費，須視乎 貴集團相關成員公司與北京同道集團所訂立的相關最終協議而定，並須由有關各方經參考當時市況後公平磋商釐定。此外，就未售出停車位提供銷售代理服務而應收的銷售代理費亦須視乎銷售相關停車位的實質合約價格而定。

根據董事會函件，於訂立補充銷售代理服務框架協議後，貴集團就一手物業提供銷售代理服務而應收北京同道集團的佣金和代理費約為相關一手物業的合約價格的約5%，高於訂立補充銷售代理服務框架協議前相關合約價格的約0.9%至約1.15%。截至2021年12月31日止年度，貴集團根據可退還保證金安排就未售出停車位提供銷售代理服務的應收佣金和代理費為每售出單位約人民幣29,900元，高於無可退還保證金安排的每售出單位約人民幣18,300元。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「4.建議的年度上限和確定依據」一節。

獨立財務顧問函件

根據補充銷售代理服務框架協議，貴集團成員公司應向北京同道集團成員公司支付有關銷售代理服務框架協議項下擬進行的銷售代理服務的可退還保證金，追溯至自2021年1月1日至2023年12月31日止為期三年，雙方同意可續簽銷售代理服務框架協議。貴公司無權從可退還保證金的支付收取任何利息收入。

可退還保證金金額應等於：

- (i) 就第一手物業而言，按照有關物業價值的比例(「物業保證金率」)計算，比例為20%至40%，具體比例符合行業慣例；或
- (ii) 就未售出停車位而言，有關未售出停車位銷售底價總價(「停車位保證金率」)，符合行業慣例，按以下公式計算：

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

可退還保證金的支付條款須於貴集團相關成員公司與北京同道集團的最終協議中協定。預計2022年及2023年的付款安排大致符合以下內容：

就未售出停車位而言，可退還保證金應按以下方式支付予北京同道集團：

- (i) 於2021年，可退還保證金應分三期支付。可退還保證金的35%應在最終協議簽署後七天內支付，30%應在最終協議簽署後三至六個月內期間(如相關各方協定)支付，其餘35%應在最終協議簽署後三至六個月內另一期間(如相關各方協定)支付；及
- (ii) 於2022年及2023年，可退還保證金應在簽署最終協議後七天內一次性支付。

就一手物業而言，於2021年並無支付可退還保證金。於2022年及2023年，可退還保證金應在簽署最終協議後七天內一次性支付予北京同道集團的相關成員公司。

獨立財務顧問函件

正如董事會函件所載，上述支付條款乃經參考中國房地產市場當地市況以及北京同道集團的一手物業及未售出停車位的銷售時間表後釐定。於2021年，由於中國房地產市場不景氣，北京同道集團的停車位銷售相對較慢，相關可退還保證金分三期支付。其中包括，隨著穩定房地產市場政策於2022年上半年實施及中國房地產市場自2022年起普遍復甦，預計北京同道集團於2022年及2023年的一手物業及未售出停車位銷售速度將較2021年快。因此，相關可退還保證金將一次性支付予北京同道集團成員公司。儘管於2021年並無就一手物業支付可退還保證金，但根據可退還保證金安排，北京同道集團於2022年首五個月售出的停車位總數約為240個，與2021年同期的約160個相比，銷售速度更快。經管理層進一步查詢，北京同道集團將考慮對最後一批推出的房地產項目中未售的該等一手物業及停車位提供更高的折扣率，以促進銷售。儘管中國房地產市場整體不明朗，鑑於將向市場提供的銷售價格相對較低，預計北京同道集團將於2022年及2023年銷售的該等一手物業及停車位的銷售速度將較2021年快。

董事會將密切監察中國的宏觀經濟環境、中國房地產市場的政策及市場狀況以及北京同道集團的一手物業及未售出停車位的銷售情況。倘北京同道集團的營運及財務狀況(包括但不限於上述銷售速度)以及中國整體房地產市場出現任何重大不利變動，貴公司將考慮將付款期限從一次性改為分數期付款，對可退還保證金作出其他必要調整，以及於需要時作出建議披露。

有關補充銷售代理服務框架協議主要條款的其他詳情，請參閱董事會函件「B2.補充銷售代理服務框架協議的主要條款」分節。

於評估補充銷售代理服務框架協議條款的公平性及合理性時，吾等已初步嘗試審閱貴集團及／或北京同道集團先前就(視情況而定)支付或收取與一手物業及未售出停車位的獨家及唯一代理權有關的可退還保證金所訂立的所有可資比較協議。然而，吾等獲悉貴集團或北京同道集團先前均並無訂立有關可資比較協議。因此，吾等改為參考其他聯交所上市公司於緊接補充銷售代理服務協議日期前12個月內公佈的可資比較交易，

獨立財務顧問函件

其涉及就物業及／停車位的獨家銷售代理權支付可退還保證金。根據上述準則，吾等已就物業及／或停車位盡力物色五項可資比較交易的詳盡清單，其中四項可資比較交易（「可資比較交易」）的基本條款已獲明確披露。可資比較交易的概要載於下表1：

表1：可資比較交易概要

| 公司名稱(股份代號) | 公告日期 | 物業的 保證金率 | 停車位的 保證金率 | 一次性付款 | 關連 交易 |
|--------------------|-------------------|----------------|--------------|----------|----------|
| 保利物業服務股份有限公司(6049) | 2021年7月16日 | 不適用 | 不超過50% | 不適用 | 是 |
| 朗詩綠色生活服務有限公司(1965) | 2021年9月15日 | 100% | 100% | 是 | 是 |
| 朗詩綠色生活服務有限公司(1965) | 2021年11月22日 | 100% | 不適用 | 是 | 是 |
| 鑫苑物業服務集團有限公司(1895) | 2022年1月12日 | 不適用 | 100% | 否 | 是 |
| 貴公司 | 2022年4月21日 | 20%至40% | 100% | 是 | 是 |

附註：

1. 資料來源：聯交所官方網站 (<https://www.hkex.com.hk/>)

正如表1所示，適用可資比較交易的相關保證金率為物業的100%。因此，對貴集團而言，補充銷售代理服務框架協議項下介乎20%至40%的物業保險金率較可資比較交易者更為有利。

就停車位而言，可資比較交易的相關保證金率介乎不超過50%至100%，而三項適用可資比較交易中有兩項的保證金率為100%。因此，補充銷售代理服務框架協議項下的100%停車位保證金率與大多數適用可資比較交易者一致，乃屬合理。

就可退還保證金的支付條款而言，值得注意的是，可退還保證金的相關支付條款已在四宗可資比較交易的其中三宗的相關公告及通函內明確披露，其中兩宗要求於相關協議簽立後的短時間內一次性支付可退還保證金。

經考慮大多數相關可資比較交易要求在簽立相關協議後短時間內一次性支付可退還保證金，吾等認為市場上一次性付款的情況並不罕見。

另一方面，吾等已就中國整體物業市場進行獨立研究。經參考2022年4月15日刊載於中國中央政府網站(<http://www.gov.cn/index.htm>)的新聞報道《央行回應百余城自主下調房貸利率並強調一對受疫情影響人群合理延後還款期》，自2022年3月起，由於市場需求減弱，中國超過100個城市的銀行已主動下調按揭利率，平均利率介乎20至60個基點之間。因此，若干省份的市場利率已符合中國政府的要求，在國家政策的規定範圍內降低了首付比例及利率限制。儘管於2021年及2022年，中國房地產市場整體低迷，若干中國房地產開發商出現流動性危機，吾等認為中國政府出台的各種政策將有可能刺激房屋需求，支持物業市場穩定增長。

因此，儘管 貴公司的信貸風險增加及中國物業市場不明朗，於2022年及2023年一次性向北京同道集團相關成員支付的可退還保證金的支付條款符合市場慣例，屬公平合理且符合正常商業條款。

根據可資比較交易的相關公告及通函，當中所載的資料並無顯示可退還保證金的利息將根據可資比較交易的安排支付。因此，經考慮(其中包括)(i) 貴集團於訂立補充銷售代理服務框架協議後向北京同道集團收取一般而言較高的佣金及代理費，其進一步詳情載於董事會函件內「2.補充銷售代理服務框架協議的主要條款」一節；(ii)補充銷售代理框架協議對 貴集團的潛在裨益，將超過 貴集團如本函件下文進一步分析的資本成本；及(iii)吾等未獲提供有關可資比較交易的相關資料，吾等認為並無可得資料顯示，根據補充銷售代理服務框架協議按免息基準支付可退還保證金違反正常市場慣例，或不屬正常商業條款，而吾等認為該安排屬公平合理。

獨立財務顧問函件

於評估補充銷售代理服務框架協議的主要條款的公平性及合理性時，吾等已獨立參考補充銷售代理服務框架協議項下有關銷售北京同道集團的物業及未售出停車位(「物業」)為 貴集團帶來的利益及 貴集團的資金成本。根據吾等對中國若干知名銀行如中國銀行(<https://www.boc.cn/index.html>)、中國建設銀行股份有限公司(<https://www.asia.ccb.com/>)及青島銀行股份有限公司(<http://en.qdccb.com/index.shtml>)公佈的最新數據所進行的研究，彼等的理財產品年化收益率一般介乎約1%至約6%。此外，吾等已就有關支付可退還保證金的隱含回報率向管理層查詢。 貴公司僅參考截至2021年12月31日止年度銷售涉及可退還保證金的相關物業所產生的實際收益(貴公司已就相關物業約26.8%成功訂立銷售合約)，並僅參考涉及可退還保證金的相關物業應佔的收益比例來估計涉及可退還保證金的相關物業的有關成本。根據(i)僅於截至2021年12月31日就銷售涉及可退還保證金的相關物業的估計純利(經僅自銷售涉及可退還保證金的相關物業所產生的收益中扣除相關營運成本及稅項後)；及(ii)截至2021年12月31日止年度歷史可退還保證金的年化餘額，支付可退還保證金的隱含回報率約為37.3%。假設 貴公司於截至2021年12月31日止年度成功就所有、50%及20%的涉及可退還保證金的相關物業訂立銷售合約，支付可退還保證金的隱含回報率將分別約為164.1%、77.9%及26.2%(僅供參考)。假設 貴公司未能就所有相關物業訂立銷售合約，支付可退還保證金的隱含回報率將約為-8.3%。因此，儘管於 貴公司未能就所有相關物業訂立銷售合約的情況下，支付可退還保證金將出現負回報率，鑑於上述不同情況下的潛在高回報率及 貴公司於2021年達到歷史成功率，吾等認為支付可退還保證金的裨益超過 貴集團的相關資本成本。

經計及上述情況及本函件上一節所載訂立補充銷售代理服務框架協議及該協議項下擬進行的交易之理由及裨益，吾等認為補充銷售代理服務框架協議的主要條款(包括定價條款)屬公平合理並按一般商業條款訂立。

另一方面，於評估支付歷史可退還保證金的公平性及合理性時，吾等已審閱 貴集團與北京同道集團先前訂立的所有相關個別協議(其於2021年2月至2022年2月期間訂立)，並注意到該等協議的主要條款(包括但不限於歷史可退還保證金的定價條款)與補充銷售代理服務框架協議的條款大致一致(如上文所分析)，被視為屬公平合理。因此，吾等認為歷史可退還保證金的條款屬公平合理。

3. 貴集團之內部監控措施

貴公司已設立一系列內部監控措施，以保障 貴集團及股東於與北京同道集團的持續關連交易中的利益。

正如董事會函件所載， 貴集團應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。同時， 貴集團應提前向 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。此外， 貴集團將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。 貴公司財務部門將於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，須由 貴公司財務部門內部召開會議，並將建議修訂價格提交管理層審閱及批准。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。最後， 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。

獨立財務顧問函件

此外，為防止日後再次有類似違反上市規則的情況，貴集團將採取以下內部控制措施，(i)定期向貴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的持續內部培訓，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，特別是貴公司已採用一個限額報告系統以及時監察建議年度上限的動用情況。貴公司財務部門將指派指定人員密切監察根據該等框架協議產生的關連交易的實際金額，並按月向管理層提交建議年度上限動用情況，以確保不會超出年度上限。倘實際交易金額達到相關年度上限的80%，將會進行重新評估。倘於該重新評估後釐定可能超出年度上限，管理層將在可行情況下盡快啟動董事會會議及／或股東大會程序(當有需要時)，以提高年度上限；以及(iii)對於可能構成貴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)。

另一方面，吾等了解到貴公司已就支付可退還保證金作出信貸風險評估，包括但不限於評估客戶對北京同道集團已售出物業的反饋，以及對北京同道集團相關成員公司的商業信譽進行市場調查。正如董事會函件所載，為將有關支付可退還保證金的信貸風險降至最低，貴公司業務營運部門及財務部門已一直檢討並將繼續每月檢討可退還保證金的退款情況。倘延遲向貴集團退還，貴集團將進行跟進溝通，並可能對北京同道集團相關成員公司採取法律行動。為進行盡職審查，吾等已審閱由貴集團向北京同道集團提供有關銷售代理服務及可退還保證金的選擇、批准及監察的相關文件，例如內部管理指引、負責銷售小組的報告函件及管理層之間召開的相關會議記錄。吾等特別注意到，不同的委員會／小組如投標決策委員會及盡職審查小組已告成立，以於不同階段管理及監察銷售代理項目。另外，就與北京同道集團相關的信貸風險管理而言，吾等了解到貴集團在訂立各個別銷售代理契約之前，均會取得由獨立實體如中國人民銀行征信中心(「中國人民銀行征信中心」)就北京同道集團相關成員公司發出的信貸報告。根據吾等對中國人民銀行征信中心(<http://www.pbccrc.org.cn/>)的研究，中國人民銀行征信中心由中國人民銀行於2006年3月成立，為國務院屬下征信行業唯一的監督管理方，信貸報告已廣泛應用於商業銀行的授信審批及貸後管理，以及政府部門對企業實體信用狀況的評定及認可。就此，

獨立財務顧問函件

吾等已審閱與歷史可退還保證金有關的北京同道集團所有相關成員公司的獨立信貸報告，且並未取得可能導致吾等對此等有關方的信貸狀況引起擔憂的重大發現。尤其是，從該等報告中可見，北京同道集團的相關成員公司並無未償還索償、相關或不良貸款的記錄，對於該等已解決的貸款，並無發現重大逾期還款，即概無跡象或結果顯示該等成員不應獲得高水平的信用。此外，吾等注意到 貴公司已審閱北京同道集團於與 貴公司合作後的未經審核財務報表，注意到北京同道集團的財務狀況穩固，表現於其於2021年12月31日的現金結餘及資產淨值狀況，兩者分別與(i) 貴集團者；及(ii)截至2023年12月31日止三個年度各年的可退還保證金的建議年度上限相比均相對較高。於補充銷售代理服務框架協議的期限內， 貴公司將繼續審閱北京同道集團的財務報表。此外，吾等亦已參考北京同道集團獲業界認可的物業銷售能力(其營運部門於業界排名持續高企)，進一步詳情載於本函件下文「4.建議年度上限」一節。基於以上所述，吾等認為 貴公司已(i)採取足夠內部控制程序／措施，以盡量降低其與支付可退還保證金有關的信貸風險；(ii)進行符合市場慣例的信用評估工作，因此足夠用於北京同道集團；及(iii)具備適當措施，在倘北京同道集團出現拖欠貸款時管理其信貸風險。

經考慮上述各項，特別是將定期與獨立第三方所提供或提供予獨立第三方的價格與同類服務的現行市場價格進行比較，以及就建議年度上限動用情況採納劃清財務部門及管理層責任界限的限額報告系統後，吾等認為 貴集團將設有充足及有效之內部監控及風險控制措施，以確保補充銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易的條款屬公平合理，按一般商業條款進行，以及監察建議年度上限的動用情況，從而保障 貴集團及股東整體利益。

4. 建議年度上限

下表2概述(i)截至2021年12月31日止年度 貴集團支付予北京同道集團的歷史可退還保證金的歷史每日最高餘額；及(ii)根據補充銷售代理服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度的可退還保證金建議年度上限(即建議每日最高餘額)(「建議年度上限」)。

表2：(i)截至2021年12月31日止年度 貴集團向北京同道集團支付的歷史可退還保證金的歷史每日最高餘額；及(ii)截至2023年12月31日止三個年度的可退還保證金建議每日最高餘額的概要

| | 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 2023年 人民幣千元 人民幣千元 | |
| 歷史可退還保證金 每日最高餘額 | 68,136 | — | — |
| 可退還保證金建議 每日最高餘額 | 70,000 | 200,000 | 200,000 |

正如董事會函件所載，截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限乃主要根據(其中包括)(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， 貴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停車位的估計價值；(iii)北京同道集團的物業業務前景；及(iv) 貴集團現金流量及營運資金而釐定。

就截至2021年12月31日止年度的建議年度上限而言，吾等注意到 貴集團於相關年度支付予北京同道集團的歷史可退還保證金的歷史每日最高餘額約為人民幣68.1百萬元，大致佔相應建議年度上限約97.3%。因此，吾等認為截至2021年12月31日止年度的建議年度上限的釐定屬公平合理。

就截至2023年12月31日止兩個年度的建議年度上限而言，於進行吾等的分析時，吾等主要參考(i)北京同道集團的物業業務發展及前景；及(ii) 貴集團的流動資金狀況。

根據董事會函件，北京同道為一間於2010年5月10日在中國成立的有限公司，連同其子公司為中國領先的綜合地產開發企業。吾等從公共領域對北京同道集團的背景進行研究，注意到其於中國房地產行業獲得許多獎項及認可。例如，北京同道集團於2019年、2020年及2021年連續獲中國房地產行業協會 (<https://www.wyzzg.org/>) 及上海市社會科學界聯合會 (<http://www.sssa.org.cn/>) 聯合評選為中國房地產開發企業100強。此外，根據北京中指研究院 (<http://www.chinaindexacademy.com/>) (一家房地產相關研究及大數據信息提供商，曾獲中國多項行業大獎) 擁有的大數據信息平台中國房地產大數據信息平台 (<https://creis.fang.com/>) 於2022年1月9日及2022年4月9日發布的鄭州市(北京同道集團的主要業務區域) 物業市場數據，截至2021年12月31日止年度及於2022年首季度，北京同道集團的物業開發分部的營運主力的可售貨值分別為約人民幣13,600百萬元及約人民幣670百萬元，在所有房地產開發企業中按可售貨值排名第四及第八，展現其出色的房地產開發及銷售能力。作為參考，吾等已進一步諮詢管理層並審閱北京同道集團的物業清單，得悉於2021年12月31日，北京同道集團正從事大量物業發展項目，其處於不同發展階段，因此預計完成日期亦有所不同。預計 貴集團提供的銷售代理服務可滿足北京同道集團未來數年就該等項目的一手物業及未售出停車位的需求。

另一方面，吾等已從公共領域對房地產市場的未來前景進行研究。根據全球商業房地產公司戴德梁行 (<https://www.cushmanwakefield.com/en>) 於2022年3月11日發表的「亞太地區交易量預計於2022年及2023年錄得雙位數交易量增長」報告，全球房地產市場持續復甦，亞太地區迄今領先，大部分市場較早恢復增長及投資活動恢復到疫前水平。其進一步提出，隨著經濟復甦於2022年及2023年振作起來，預計亞太地區的房地產交易量將錄得雙位數交易量增長。

因此，經考慮北京同道集團的既定業務及廣泛的物業組合，以及房地產市場普遍復甦，預計北京同道集團將繼續維持大量一手物業及未售出停車位，在不久的將來將需要 貴集團的銷售代理服務。

獨立財務顧問函件

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到在相同的條款及條件下，北京同道集團應優先選擇 貴集團而非其他競爭對手作為其一手物業及未售出停車位的獨家銷售代理。鑑於北京同道集團廣泛的物業組合，於釐定2022年及2023年各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，2021年歷史可退還保證金的每日最高餘額約為人民幣68.1百萬元，佔 貴集團2021年年初及年末現金及現金等價物平均餘額約20.2%；而2022年及2023年各年的建議年度上限為人民幣200百萬元，佔 貴集團於2021年12月31日的現金及現金等價物餘額約37.0%。此外，吾等從管理層得悉，於2022年首三個月， 貴集團支付的歷史可退還保證金每日最高餘額約為人民幣196百萬元，即大幅動用2022年建議年度上限約98%。

經考慮(i)於北京同道集團既定業務及廣泛物業組合支持，加上房地產市場普遍復甦下，北京同道集團預期有大量一手物業及未售出停車位；(ii)2021年 貴集團平均現金及現金等價物餘額的歷史使用率約為20.2%，即歷史可退還保證金的相應每日最高餘額於 貴集團普遍接受的使用率範圍內；及(iii)根據 貴集團於2022年首三個月向北京同道集團支付的歷史可退還保證金每日最高餘額，2022年建議年度上限的重大歷史動用情況，吾等認為2022年及2023年的建議年度上限(各佔於2021年12月31日 貴集團的現金及現金等價物約37.0%，因此於 貴集團可接受使用範圍內)屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為補充銷售代理服務框架協議的條款及該協議項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東整體利益。此外，追認歷史可退還保證金的支付屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東整體利益。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週年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
力高企業融資有限公司
董事總經理

鄧振輝
謹啟

2022年6月16日

鄧振輝先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及力高企業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。彼於會計及投資銀行行業累積逾20年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各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本通函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) 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、相關股份及債權證中擁有任何須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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視為擁有的權益及淡倉)，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及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

- (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 股份數目 | 佔已發行 股份總數 百分比 |
|------|----------------------|-----------------|---------------------|
| 宋先生 | 全權信託的成立人， 受控制法團權益 | 498,750,000 (L) | 71.25% |

附註：

- (1) (L)指好倉。
- (2) 康橋悅生活BVI的全部已發行股本由Hung Fai Property Limited全資擁有。Eternity Trust為宋先生(作為受託人)於2020年11月10日為康橋泰宸控股有限公司(在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由宋先生及其家族成員全資擁有)及Trident Trust Company (South Dakota) Inc. (「Trident Trust」)(作為受託人)成立的全權信託，而根據證券及期貨條例，宋先生(作為Eternity Trust成立人)及Trident Trust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 | 佔相關相聯 法團相關類別 已發行股份 總數的 百分比 |
|--------------|---------------------|----------------------|------------|--|
| 康橋悦 生活BVI | 宋先生 | 全權信托的成立人， 受控制法團權益 | 100(L) | 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，概無董事於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司出任董事或僱員：

| 董事姓名 | 於康橋悦生活BVI出任的職位 |
|------|----------------|
| 宋先生 | 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條所界定的本公司控股股東)。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)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. 董事的合約權益

於最後實際可行日期，就董事所知，除以下宋先生(實益全資擁有北京同道的非執行董事)擁有重大權益的協議外，董事概無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任何重大權益：

- (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)和北京同道(為其本身及代表其聯繫人)於2021年6月17日所訂立的前期物業管理服務框架協議，內容有關為其及其聯繫人的物業項目提供基本物業管理服務及為未售出空置物業提供物業維護服務，包括但不限於清潔、園藝、公共區域及公用設施的維修及維護，期限由2021年6月17日起至2023年12月31日止；
- (ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)和北京同道(為其本身及代表其聯繫人)於2021年6月17日所訂立的增值服務總框架協議，內容有關向北京同道及其聯繫人的住宅物業項目提供多項增值服務，包括工地管理及維護服務及前介服務(並無基礎物業管理服務，包括但不限於清潔、園藝、公共區域及公用設施的維修及維護)，期限由2021年6月17日起至2023年12月31日止；及
- (iii) 銷售代理服務框架協議(經補充銷售代理服務框架協議補充)。

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：

| 專家 | 資格 |
|------------|--------------------------------------|
| 力高企業融資有限公司 | 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 |

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司持有股權，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權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於自2021年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日期)以來本集團任何成員公司所收購、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。

獨立財務顧問已就本通函之刊發以及在本通函中以其形式及涵義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2021年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之結算日期)以來本集團之財務或貿易狀況並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週年大會日期(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) 銷售代理服務框架協議；
- (b) 補充銷售代理服務框架協議；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，其全文載於本通函；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東函件，其全文載於本通函；

- (e) 本附錄「7.專家及同意書」一節所述獨立財務顧問的書面同意書；及
- (f) 本通函。



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)

股東週年大會補充通告

茲提述日期為2022年6月9日的股東週年大會通告(「股東週年大會原通告」)，其載列將於康橋悅生活集團有限公司(「本公司」)謹訂於2022年6月30日(星期四)下午三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樓會議室舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈之決議案詳情，以供股東批准。除本通告另有定義者外，本補充通告所用詞彙與本公司日期為2022年6月16日有關本公司持續關連交易的通函(「通函」)界定者具有相同涵義。

茲補充通告股東週年大會將按原定計劃舉行，以考慮及酌情通過本公司以下決議案，作為本公司於股東週年大會原通告中所載決議案以外的普通決議案。

普通決議案

- (a) 考慮及批准補充銷售代理服務框架協議的條款(包括截至2023年12月31日止三個年度的可退還保證金的建議年度上限)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 考慮及批准追認歷史可退還保證金的支付。

承董事會命
康橋悅生活集團有限公司
主席
宋革委

香港，2022年6月16日

股東週年大會補充通告

附註：

1. 除如本股東週年大會補充通告中所載加入額外提呈決議案外，股東週年大會原通告所載決議案並無其他變動。有關將於股東週年大會上審議的其他決議案、暫停辦理本公司股份過戶登記手續、出席股東週年大會資格、出席股東週年大會的登記程序、委任代表、投票方法及其他相關事項詳情，請參閱股東週年大會原通告。
2. 根據上市規則，股東週年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)刊登。
3. 由於原代表委任表格並未包含本股東週年大會補充通告所載的額外提呈決議案，已編製並隨附經修訂代表委任表格(「經修訂代表委任表格」)。
4. 凡有權出席由以上通告所召開的大會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。倘委派多於一位受委代表，則代表委任表格上須列明各受委代表所代表之股份數目。
5. 倘閣下尚未按照原代表委任表格所印備的指示填妥並提交原代表委任表格，如閣下欲委任受委代表代表閣下出席股東週年大會，務請提交經修訂代表委任表格。在此情況下，不應提交原代表委任表格。
6. 倘閣下已按照原代表委任表格所印備的指示提交原代表委任表格，須注意以下事項：
 - (i) 倘並無按照經修訂代表委任表格印備的指示提交經修訂代表委任表格，則原代表委任表格(倘有正確填妥)將被視為股東提交的有效代表委任表格。根據原代表委任表格委任的代表將有權根據閣下先前作出的指示或酌情(倘並無作出指示)對適當提交予股東週年大會的任何決議案投票，包括本股東週年大會補充通告所載額外決議案。
 - (ii) 倘經修訂代表委任表格已按照其印備的指示於股東週年大會或其任何續會舉行前48小時或之前提交，經修訂代表委任表格將撤銷及取代閣下先前提交的原代表委任表格。經修訂代表委任表格(倘有正式填妥)將被視為閣下提交的有效代表委任表格。
 - (iii) 倘經修訂代表委任表格於股東週年大會或其任何續會舉行前48小時之後提交，經修訂代表委任表格將被視為無效。其將不會撤銷閣下先前提交的原代表委任表格。原代表委任表格(倘有正式填妥)將被視為閣下提交的有效代表委任表格。根據原代表委任表格委任的代表將有權根據閣下先前作出的指示或酌情(倘並無作出指示)對適當提交予股東週年大會的任何決議案投票，包括本股東週年大會補充通告所載額外決議案。
7. 倘屬本公司任何股份的聯名持有人，則該等聯名持有人中的任何一位均可親身或委派代表就該等股份進行投票，猶如其為唯一有權投票者，但如有一名以上該等聯名持有人出席股東週年大會，則排名較優先的聯名持有人可於會上投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票將不予採納，就此而言，排名次序乃按聯名持有人就有關聯名持有股份於股東名冊之排名先後決定。

股東週年大會補充通告

8. 填妥及交回原代表委任表格及／或經修訂代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會及在會上投票。
9. 為協助預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)於股東週年大會蔓延，建議股東可委任股東週年大會主席作為其委任代表代其於股東週年大會上就相關決議案投票，而非親身出席股東週年大會。

截至本通告之日，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。