

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



## **KWG Living Group Holdings Limited**

### **合景悠活集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

#### **(1) 持續關連交易 — 修訂框架協議項下之年度上限 及 (2) 建議修訂組織章程細則**

#### **修訂框架協議項下2021年至2022年之年度上限**

董事會宣佈，於2021年9月29日(交易時段後)，本公司已訂立補充協議，以修訂截至2022年12月31日止兩個年度有關(i)物業租賃框架協議；(ii)住宅物業管理服務框架協議；(iii)物業代理服務框架協議；及(iv)商業物業管理服務框架協議項下擬進行交易的現有年度上限。

#### **上市規則的涵義**

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

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

就補充物業租賃框架協議的建議經修訂的年度上限而言，由於上市規則所界定的最高適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算預期超過0.1%，但均低於5%，因此，補充物業租賃框架協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂的年度上限)須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章的通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

就各相關補充協議項下建議經修訂的年度上限而言，由於上市規則所界定的最高適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算預期超過5%，因此，各相關補充協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂的年度上限)將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

### **建議修訂組織章程細則**

董事會亦建議對現有細則作出若干修訂，旨在令本公司可未經普通決議批准下自本公司之股份溢價賬中宣派及派付中期及末期股息，及給予董事會更大靈活性以宣派及派付中期股息。對細則作出的建議修訂須待股東於本公司股東大會上以特別決議案的方式批准後，方可作實。

由於需要額外時間落實通函的內容，一份載有(其中包括)(i)相關補充協議及其項下擬進行的交易的進一步資料以及建議修訂細則之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於2021年10月31日或之前寄發予股東。

## 背景

茲提述招股章程，內容涉及(其中包括)本公司與合景泰富所訂立框架協議及其項下之年度上限。

由於業務擴展，本集團根據物業租賃框架協議將租賃以作辦公室及員工宿舍用途的面積預計有所增長，董事會預期，根據物業租賃框架協議自合景泰富集團租賃用作辦公室及員工宿舍用途的交易金額將會增加，而截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限可能不足以涵蓋該金額。

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

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

### **修訂物業租賃框架協議項下2021年至2022年之年度上限須遵守申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定**

根據物業租賃框架協議，合景泰富集團同意(其中包括)向本集團出租若干物業作辦公室及員工宿舍用途。就該租賃而言，截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月，概約歷史交易總額如下：

	<b>截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)</b>	<b>截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)</b>
<b>歷史交易總額</b>		
作辦公室及員工宿舍用途的物業	1,270	700

物業租賃框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的現有年度上限修訂如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>物業租賃框架協議項下的原訂年度上限</b>		
作辦公室及員工宿舍用途的物業	1,700	1,700
<b>補充物業租賃框架協議項下的經修訂年度上限</b>		
作辦公室及員工宿舍用途的物業	3,000	6,000

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

根據截至2021年6月30日止六個月的本公司管理賬目，物業租賃框架協議項下租賃作辦公室及員工宿舍用途的物業的實際交易金額約為人民幣0.7百萬元，相當於截至2021年12月31日止年度的現有年度上限的約41.2%。董事會確認，於本公告日期，物業租賃框架協議的交易金額(包括租賃作辦公室及員工宿舍用途的物業及停車位)尚未超過截至2021年12月31日止年度的原訂年度上限。

補充物業租賃框架協議項下的經修訂年度上限經考慮以下主要因素釐定：

- (1) 物業租賃框架協議項下租賃作辦公室及員工宿舍用途的物業的實際交易金額於截至2021年6月30日止六個月約為人民幣0.7百萬元；
- (2) 於2021年，本集團自合景泰富集團租賃額外約2,400平方米的辦公面積；及
- (3) 經參考本集團的未來業務發展計劃後，根據本集團估計需求增加，預計本集團的租金支出及將租賃面積有所增長。

## 簽訂補充物業租賃框架協議的理由及裨益

由於本集團歷來租賃合景泰富集團的物業作辦公室及員工宿舍用途，因此，就額外需求向合景泰富集團租賃更多的物業而非尋找新物業於成本、時間及穩定性方面均符合本集團的利益。根據本集團的現有估計，截至2022年12月31日止兩個年度的原訂上限並不足夠。為令本集團繼續租賃合景泰富集團物業作辦公室及員工宿舍用途以滿足其業務需要，本公司已訂立補充物業租賃框架協議以修訂物業租賃框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限。

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充物業租賃框架協議之條款及其項下擬進行之交易(包括其建議修訂年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，將於本集團的日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 修訂相關框架協議項下2021年至2022年之年度上限須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定

### 住宅物業管理服務框架協議

根據住宅物業管理服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月，概約歷史交易總額如下：

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

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

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

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

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

補充住宅物業管理服務框架協議項下的經修訂年度上限經考慮以下主要因素釐定：

- (1) 有關住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的實際交易金額於截至2021年6月30日止六個月分別約為人民幣163.0百萬元及人民幣58.8百萬元；
- (2) 合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的現有合約；及
- (3) 根據合景泰富集團及其聯繫人的物業開發計劃及交付時間表，本集團預計其可能於截至2022年12月31日止兩個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務項下在管建築面積預期有所增長。

### **簽訂補充住宅物業管理服務框架協議的原因及裨益**

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

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，補充住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其經修訂年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 物業代理服務框架協議

根據物業代理服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務。截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月，概約歷史交易總額如下：

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

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

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

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

根據截至2021年6月30日止六個月的本公司管理賬目，物業代理服務框架協議項下的實際交易總額約為人民幣262.4百萬元，相當於截至2021年12月31日止年度現有年度上限的約73.5%。董事會確認，於本公告日期，物業代理服務框架協議的交易金額尚未超過截至2021年12月31日止年度的原訂年度上限。



補充物業代理服務框架協議項下的經修訂年度上限經考慮以下主要因素釐定：

- (1) 物業代理服務框架協議項下的實際交易金額於截至2021年6月30日止六個月約為人民幣262.4百萬元；
- (2) 合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供物業代理服務的現有合約；及
- (3) 根據合景泰富集團及其聯繫人的物業開發計劃及交付時間表，本集團預計其可能於截至2022年12月31日止兩個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供物業代理服務的項目數目的預期增長。

### **簽訂補充物業代理服務框架協議的原因及裨益**

補充物業代理服務框架協議將(i)進一步加強本集團的物業代理服務能力，以提供綜合及定製營銷解決方案；及(ii)提高合景泰富集團及其聯繫人開發的物業的銷量及銷售額，從而提升本集團佣金收入。根據本集團目前的估計，截至2022年12月31日止兩個年度的原訂上限並不足夠。為使本集團繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務，本公司已訂立補充物業代理服務框架協議以修訂物業代理服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，補充物業代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其經修訂年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 商業物業管理服務框架協議

根據商業物業管理服務框架協議，本集團已同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括但不限於商業預售管理服務及商業物業管理服務。截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月商業物業管理服務的概約歷史交易總額如下：

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

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

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

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

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

補充商業物業管理服務框架協議項下的經修訂年度上限經考慮以下主要因素釐定：

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

#### **簽訂補充商業物業管理服務框架協議的原因及裨益**

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

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，補充商業物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其經修訂年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於本集團的日常業務過程進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

## **定價政策及內部控制措施**

### **定價政策**

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

### **物業租賃框架協議**

就物業租賃框架協議項下擬進行交易的已付／應付租金而言，本集團將密切監控與租賃物業位置及規模類似的物業的當前市場租金及趨勢，並考慮包括租賃物業的各項狀況，包括但不限於租賃物業的位置，以及與該等物業相關的設施及服務；周邊是否存在規模類似的物業，以確保本集團已付／應付租金不遜於獨立第三方支付者。

### **相關框架協議**

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

## 內部監控措施

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

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

## 有關框架協議訂約方的資料

本集團是一家中國的綜合物業管理服務供應商，為住宅物業及非住宅物業提供綜合物業管理服務。

合景泰富集團為中國大型物業發展商，在大灣區處於領先地位，主要從事物業發展、物業投資及酒店營運。合景泰富為一間於2006年7月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1813)。

## 上市規則的涵義

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

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

就補充物業租賃框架協議項下建議經修訂的年度上限而言，由於上市規則所界定的最高適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算預期超過0.1%，但均低於5%，因此，補充物業租賃框架協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂的年度上限)須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

就各相關補充協議項下建議經修訂的年度上限而言，由於上市規則所界定的最高適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算預期超過5%，因此，各相關補充協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂的年度上限)將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

### **董事會批准**

於批准補充協議的董事會會議上，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，孔健岷先生及孔健楠先生各自己就批准補充協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂的年度上限)的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

## 建議修訂組織章程細則

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

細則編號	原細則	經修訂細則
134.	股息可以本公司的已變現或未變現利潤宣派及派付，或以董事會決定再無需要的由利潤撥備的儲備中撥款派發。倘獲普通決議批准，股息亦可自股份溢價賬或公司法容許就此目的應用的任何其他基金或賬目撥款派發。	股息可以本公司的已變現或未變現利潤宣派及派付，或以董事會決定再無需要的由利潤撥備的儲備中撥款派發。 <u>倘獲普通決議批准，股息亦可自股份溢價賬或公司法容許就此目的應用的任何其他基金或賬目撥款派發。</u>
136.	董事會可不時向股東派付其鑒於本公司的利潤認為具合理理據支持的中期股息，特別是(但在不損害前文所述一般規定的情況下)如於任何時間本公司的股本劃分為不同類別，董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份或是就賦予其持有人股息方面優先權利的股份派付中期股息，前提是在董事會真誠行事的情況下，因就任何附有遞延或非優先權利的股份派付中期股息而令賦予優先權股份的持有人蒙受的任何損害，董事會毋須負上任何責任。在董事會認為就利潤具合理理據支持派付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份派付應付的任何定期股息。	董事會可不時向股東派付其鑒於本公司的利潤 <u>本公司的財務狀況及其資產的可變現淨值</u> 認為具合理理據支持的中期股息，特別是(但在不損害前文所述一般規定的情況下)如於任何時間本公司的股本劃分為不同類別，董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份或是就賦予其持有人股息方面優先權利的股份派付中期股息，前提是在董事會真誠行事的情況下，因就任何附有遞延或非優先權利的股份派付中期股息而令賦予優先權股份的持有人蒙受的任何損害，董事會毋須負上任何責任。在董事會認為就利潤 <u>本公司的財務狀況及其資產的可變現淨值</u> 具合理理據支持派付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份派付應付的任何定期股息。

董事會認為，上述建議修訂符合本公司及股東之整體利益。

除上述建議修訂之外，細則的所有其他條文均維持不變。對細則作出的建議修訂須待股東於本公司股東大會上以特別決議案的方式批准後，方可作實。於在本公司股東大會上通過相關特別決議案之前，現行細則仍然有效。

細則乃以英文編製及撰寫，無正式中文版本。因此，任何中文譯本僅供參考。如有不一致之處，概以英文版本為準。於上述建議修訂生效之後，經修訂的細則全文將於聯交所及本公司網站上公佈。

## 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准相關補充協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂的年度上限)及建議修訂細則。

股東特別大會將以投票方式表決。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生及彼等各自的聯繫人須在股東特別大會上就批准相關補充協議及其項下擬進行的交易而提呈的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就相關補充協議及其項下擬進行的交易的建議經修訂的年度上限向獨立股東提供意見。越秀融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間落實通函的內容，一份載有(其中包括)(i)相關補充協議及其項下擬進行的交易的進一步資料以及建議修訂細則之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於2021年10月31日或之前寄發予股東。



## 釋義

「細則」	指	本公司的公司細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「商業預售管理服務」	指	本集團根據商業物業管理服務框架協議向合景泰富集團及其聯繫人提供之預售管理服務，為合景泰富集團及其聯繫人擁有的商業物業之預售示範單位及銷售辦事處提供如清潔、保安及維修服務等
「商業物業管理服務」	指	本集團根據商業物業管理服務框架協議向合景泰富集團及其聯繫人提供之商業物業管理服務，為合景泰富集團及其聯繫人開發之商業物業提供如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等，而該等商業物業為(a)未售或已售但未交付予新業主；(b)待出租；或(c)合景泰富集團及其聯繫人擁有作自用的商業物業
「商業物業管理服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2020年10月14日訂立的商業物業管理服務框架協議
「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司，為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3913)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	將予召開及舉行的本公司股東特別大會(或其任何續會),以考慮並酌情批准(其中包括)相關補充協議及其項下擬進行交易(包括其建議經修訂年度上限)及建議修訂細則
「框架協議」	指	(i)物業租賃框架協議;(ii)住宅物業管理服務框架協議;(iii)物業代理服務框架協議;及(iv)商業物業管理服務框架協議之統稱
「建築面積」	指	建築面積
「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	董事會成立之獨立董事委員會,由全體獨立非執行董事,即劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士組成,以就相關補充協議的建議經修訂年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「越秀融資」	指	越秀融資有限公司,為一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,為有關相關補充協議之建議經修訂年度上限之獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就相關補充協議之有關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連之獨立第三方
「合景泰富集團」	指	合景泰富及其附屬公司

「合景泰富」	指	合景泰富集團控股有限公司，為於2006年7月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1813)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「和康」	指	和康投資有限公司，於2018年10月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健楠先生全資擁有
「晉得」	指	晉得顧問有限公司，於2006年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「物業代理服務」	指	本集團根據物業代理服務框架協議就合景泰富集團及其聯繫人開發的物業向合景泰富集團及其聯繫人提供的物業代理服務
「物業代理服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2020年10月14日訂立之物業代理服務框架協議
「物業租賃框架協議」	指	本公司與合景泰富於2020年10月14日訂立之物業租賃框架協議
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月19日之招股章程
「相關框架協議」	指	(i)住宅物業管理服務框架協議；(ii)物業代理服務框架協議；及(iii)商業物業管理服務框架協議之統稱
「相關補充協議」	指	(i)補充住宅物業管理服務框架協議；(ii)補充物業代理服務框架協議；及(iii)補充商業物業管理服務框架協議之統稱

「住宅預售管理服務」	指	本集團根據住宅物業管理服務框架協議向合景泰富集團及其聯繫人提供的預售管理服務，為合景泰富集團及其聯繫人擁有的預售示範單位及銷售辦事處提供如清潔、保安及維護服務等
「住宅物業管理服務」	指	本集團根據住宅物業管理服務框架協議向合景泰富集團及其聯繫人提供的物業管理服務，為合景泰富集團及其聯繫人所開發且未售或已售但未交付業主的住宅物業提供如清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等
「住宅物業管理服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2020年10月14日訂立的住宅物業管理服務框架協議
「正富」	指	正富顧問有限公司，於2006年4月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	(i)補充物業租賃框架協議；(ii)補充住宅物業管理服務框架協議；(iii)補充物業代理服務框架協議；及(iv)補充商業物業管理服務框架協議之統稱

「補充商業物業管理服务框架協議」	指	本公司與合景泰富於2021年9月29日訂立的商業物業管理服务框架協議之補充協議，其修訂及補充商業物業管理服务框架協議
「補充物業代理服务框架協議」	指	本公司與合景泰富於2021年9月29日訂立的物業代理服务框架協議之補充協議，其修訂及補充物業代理服务框架協議
「補充物業租賃框架協議」	指	本公司與合景泰富於2021年9月29日訂立的物業租賃框架協議之補充協議，其修訂及補充物業租賃框架協議
「補充住宅物業管理服务框架協議」	指	本公司與合景泰富於2021年9月29日訂立的住宅物業管理服务框架協議之補充協議，其修訂及補充住宅物業管理服务框架協議

承董事會命  
合景悠活集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，2021年9月29日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生(行政總裁)、楊靜波女士及王躍先生；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。