
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部合景悠活集團控股有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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之內容概不負責，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而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

重續持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至第30頁。獨立董事委員會函件載於本通函第31頁至第32頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問瓏盛資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第33頁至第72頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於2026年3月30日(星期一)下午四時正假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山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頁至第EGM-3頁。隨函附奉於大會上使用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格，並交回本公司的香港股份過戶登記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，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何延會(視情況而定)，並於會上投票。

2026年3月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	31
獨立財務顧問函件	33
附錄 — 一般資料	73
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

- 「章程細則」或「組織章程細則」 指 本公司組織章程細則
- 「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予之相同涵義
- 「董事會」 指 董事會
- 「商業營運服務」 指 本集團根據舊商業營運及增值服務框架協議或新商業營運及增值服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的商業營運服務，如向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業提供前期規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務
- 「商業預售管理服務」 指 本集團根據舊商業物業管理服務框架協議或新商業物業管理服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的預售管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人擁有之商業物業的預售示範單位及銷售辦事處提供清潔、保安以及維護服務
- 「商業物業管理服務」 指 本集團根據舊商業物業管理服務框架協議或新商業物業管理服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的商業物業管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人所發展而(a)未售或已售但未交付新業主；(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提供檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務
- 「商業增值服務」 指 本集團根據舊商業營運及增值服務框架協議或新商業營運及增值服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的增值服務，如向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的物業就出租公共區域、廣告空間及空置樓面面積提供協助

釋 義

「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司，於2019年9月11日在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相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2026年3月30日(星期一)下午四時正假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會)或其任何續會(視情況而定)，大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁
「卓濤」	指	卓濤投資有限公司，於2008年4月10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
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「英明」	指	英明集團有限公司，於2007年10月25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
「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，以就非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「瓏盛資本有限公司」	指	瓏盛資本有限公司，為一間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，為有關非豁免協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)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非豁免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，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)
「最後實際可行日期」	指	2026年3月4日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新商業營運及增值服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2025年12月11日訂立的商業營運及增值服務框架協議(經日期為2026年2月12日之補充協議補充)
「新商業物業管理服務框架協議」	指	本公司與合景泰富於2025年12月11日訂立的商業物業管理服務框架協議(經日期為2026年2月12日之補充協議補充)

釋 義

「新住宅物業管理服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2025年12月11日訂立的住宅物業管理服務框架協議(經日期為2026年2月12日之補充協議補充)
「非豁免協議」	指	(1)新住宅物業管理服務框架協議；(2)新商業物業管理服務框架協議；及(3)新商業營運及增值服務框架協議的統稱
「舊商業營運及增值服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的商業營運及增值服務框架協議
「舊商業物業管理服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的商業物業管理服務框架協議
「舊框架協議」	指	(1)舊住宅物業管理服務框架協議；(2)舊商業物業管理服務框架協議；及(3)舊商業營運及增值服務框架協議的統稱
「舊住宅物業管理服務 框架協議」	指	本公司與合景泰富於2022年11月21日訂立的住宅物業管理服務框架協議
「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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「住宅預售管理服務」	指	本集團根據舊住宅物業管理服務框架協議或新住宅物業管理服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的預售管理服務，如向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清潔、保安以及維護服務
「住宅物業管理服務」	指	本集團根據舊住宅物業管理服務框架協議或新住宅物業管理服務框架協議(視情況而定)將向合景泰富集團及其聯繫人提供的物業管理服務，如向合景泰富集團及其聯繫人所發展而未售或已售但未交付業主的住宅物業提供清潔、保安、園藝以及維修及維護服務
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「富迅」	指	富迅投資有限公司，於2012年10月3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



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)

執行董事：

孔健楠

陳文德

非執行董事：

孔健岷 (主席)

獨立非執行董事：

劉曉蘭

馮志偉

伍綺琴

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman, KY1-1111,

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

13樓1302室

敬啟者：

**重續持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2025年12月11日之公告，內容有關(其中包括)非豁免協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)非豁免協議及其項下擬進行交易的進一步資料(包括其建議年度上限)；(ii)獨立董事委員會就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)致獨立股東的推薦函件；(iii)獨立財務顧問就非豁免協議及其項下擬進行的交易

(包括其建議年度上限)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，以考慮並酌情批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)。

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為2022年11月21日的公告及本公司日期為2022年12月21日的通函，內容有關(其中包括)由本公司與合景泰富訂立的舊框架協議及其項下的年度上限。

由於舊框架協議已於2025年12月31日屆滿，而本公司將於該等協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，於2025年12月11日，本公司與合景泰富訂立(其中包括)(i)新住宅物業管理服務框架協議；(ii)新商業物業管理服務框架協議；及(iii)新商業營運及增值服務框架協議(即非豁免協議)。

各非豁免協議的主要條款載列如下：

(1) 新住宅物業管理服務框架協議

日期

2025年12月11日

訂約方

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及其聯繫人)。

期限

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

主體事項

根據新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。相關各方須訂立單獨的住宅物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新住宅物業管理服務框架協議的主要條款一致。

定價政策

就住宅預售管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、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)，並參考本集團就可資比較服務一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務及物業類型的費用後，按公平原則釐定。

就住宅物業管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、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出的費率以及市場上同類服務及物業類型的費用後，根據本通函「內部監控措施」一節所載之措施經公平磋商釐定。此外，該等費用不得超出向有關政府機構備案的標準費率(如適用)，其中本集團按照中國有關法律法規的要求通過標準公開競投程序獲合景泰富集團或其聯繫人委聘提供住宅物業管理服務，本集團收取的費率須與相關投標文件所載的費率相符。

付款安排

根據新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易應付本集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

董事會函件

歷史交易金額

截至2025年12月31日止三個年度之現有年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	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
住宅預售管理服務			
— 向合景泰富集團	182,000	182,000	182,000
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>77,500</u>	<u>77,500</u>	<u>77,500</u>
	<u>259,500</u>	<u>259,500</u>	<u>259,500</u>
住宅物業管理服務			
— 向合景泰富集團	133,800	154,600	178,600
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>64,300</u>	<u>74,200</u>	<u>85,700</u>
	<u>198,100</u>	<u>228,800</u>	<u>264,300</u>
總計	<u>457,600</u>	<u>488,300</u>	<u>523,800</u>

董事會函件

根據舊住宅物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月之實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣千元
住宅預售管理服務			
— 向合景泰富集團	112,420	21,101	18,451
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>47,863</u>	<u>29,629</u>	<u>3,726</u>
	<u>160,283</u>	<u>50,730</u>	<u>22,177</u>
住宅物業管理服務			
— 向合景泰富集團	103,576	95,048	55,215
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>37,375</u>	<u>38,509</u>	<u>14,303</u>
	<u>140,951</u>	<u>133,557</u>	<u>69,517</u>
總計	<u>301,234</u>	<u>184,287</u>	<u>91,694</u>

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約65.8%、37.7%及23.3%。使用率呈下降趨勢乃主要由於過往3年中國房地產市場持續低迷，導致合景泰富集團及其聯繫人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已交付建築面積低於預期所致。

董事會函件

建議年度上限

新住宅物業管理服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
住宅預售管理服務			
— 向合景泰富集團	26,300	26,300	26,300
— 向合景泰富集團的 聯繫人	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
	<u>32,300</u>	<u>32,300</u>	<u>32,300</u>
住宅物業管理服務			
— 向合景泰富集團	78,100	81,500	84,900
— 向合景泰富集團的 聯繫人	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>	<u>24,000</u>
	<u>98,100</u>	<u>103,500</u>	<u>108,900</u>
總計	<u>130,400</u>	<u>135,800</u>	<u>141,200</u>

新住宅物業管理服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i) 舊住宅物業管理服務框架協議項下住宅預售管理服務及住宅物業管理服務之歷史交易金額以及下降中的截至2025年12月31日止三個年度之相應年度上限之使用率；(ii) 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；(iii) 本集團根據現有合約獲委聘提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的預測交易金額；(iv) 截至2028年12月31日止三個年度各年，合景泰富集團及其聯繫人將需要住宅預售管理服務的估計項目數量為約26個（包括現有項目、新項目及續建項目）；及(v) 本集團

預計其可能獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供住宅物業管理服務的在管建築面積預期由截至2025年12月31日止年度的約2.4百萬平方米增加至截至2028年12月31日止年度的約2.8百萬平方米，此乃根據合景泰富集團及其聯繫人已交付之估計在管建築面積以及相關物業之空置率釐定。

鑒於上文所述，董事會認為，新住宅物業管理服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

簽訂新住宅物業管理服務框架協議的理由及裨益

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。預計於舊住宅物業管理服務框架協議到期後，本集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的建議後)認為，新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(包括其建議年度上限)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。

(2) 新商業物業管理服務框架協議

日期

2025年12月11日

訂約方

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及其聯繫人)。

期限

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

主體事項

根據新商業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。相關各方須訂立單獨商業物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業物業管理服務框架協議的主要條款一致。

定價政策

就商業預售管理服務及商業物業管理服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、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出的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，根據本通函「內部監控措施」一節所載之措施按公平原則釐定。

付款安排

根據新商業物業管理服務框架協議項下擬進行的交易應付本集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

董事會函件

歷史交易金額

截至2025年12月31日止三個年度的現有年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	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
商業預售管理服務			
— 向合景泰富集團	28,500	29,900	31,400
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>3,000</u>	<u>4,800</u>	<u>6,800</u>
	<u>31,500</u>	<u>34,700</u>	<u>38,200</u>
商業物業管理服務			
— 向合景泰富集團	165,900	186,200	215,000
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>28,200</u>	<u>38,000</u>	<u>44,000</u>
	<u>194,100</u>	<u>224,200</u>	<u>259,000</u>
總計	<u>225,600</u>	<u>258,900</u>	<u>297,200</u>

董事會函件

根據舊商業物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月之實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣千元
商業預售管理服務			
— 向合景泰富集團	22,280	14,550	7,135
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>166</u>	<u>4,651</u>	<u>200</u>
	<u>22,446</u>	<u>19,201</u>	<u>7,335</u>
商業物業管理服務			
— 向合景泰富集團	147,960	86,371	49,039
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>4,708</u>	<u>5,494</u>	<u>9,857</u>
	<u>152,668</u>	<u>91,865</u>	<u>58,896</u>
總計	<u>175,114</u>	<u>111,066</u>	<u>66,231</u>

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約77.6%、42.9%及29.7%。使用率呈下降趨勢乃主要由於本集團獲委聘向合景泰富集團及其聯繫人提供的商業預售管理服務及商業物業管理服務的項目數量及在管建築面積低於預期所致。

董事會函件

建議年度上限

新商業物業管理服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
商業預售管理服務			
— 向合景泰富集團	9,400	9,400	9,400
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
	<u>10,400</u>	<u>10,400</u>	<u>10,400</u>
商業物業管理服務			
— 向合景泰富集團	71,600	71,600	71,600
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
	<u>86,600</u>	<u>86,600</u>	<u>86,600</u>
總計	<u>97,000</u>	<u>97,000</u>	<u>97,000</u>

新商業物業管理服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i)舊商業物業管理服務框架協議之歷史交易金額以及下降中的截至2025年12月31日止三個年度之相應年度上限之使用率；(ii)合景泰富集團及其聯繫人已委聘本集團提供商業預售管理服務及商業物業管理服務的現有合約；(iii)於截至2028年12月31日止三個年度各年合景泰富集團及其聯繫人將需要商業預售管理服務的估計項目數目為約7個；及(iv)本集團預計其可能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估計建築面積於截至2028年12月31日止三個年度各年為約0.6百萬平方米。

鑒於上文所述，董事會認為新商業物業管理服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

簽訂新商業物業管理服務框架協議的理由及裨益

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業預售管理服務及商業物業管理服務。預計於舊商業物業管理服務框架協議到期後，本集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的建議後)認為，新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(包括其建議年度上限)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。

(3) 新商業營運及增值服務框架協議

日期

2025年12月11日

訂約方

- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及其聯繫人)。

期限

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

主體事項

根據新商業營運及增值服務框架協議，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業營運服務及商業增值服務。相關各方須訂立單獨商業營運及增值服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業營運及增值服務框架協議的主要條款一致。

董事會函件

定價政策

就商業營運服務及商業增值服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、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出的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，根據本通函「內部監控措施」一節所載之措施按公平原則釐定，利潤幅度不超過50%。

付款安排

根據新商業營運及增值服務框架協議項下擬進行的交易應付本集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

歷史交易金額

截至2025年12月31日止三個年度的現有年度上限如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	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
商業營運服務			
— 向合景泰富集團	116,200	122,600	140,700
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>3,000</u>	<u>4,000</u>	<u>5,000</u>
	<u>119,200</u>	<u>126,600</u>	<u>145,700</u>
商業增值服務			
— 向合景泰富集團	<u>17,100</u>	<u>18,800</u>	<u>20,700</u>
總計	<u>136,300</u>	<u>145,400</u>	<u>166,400</u>

董事會函件

根據舊商業營運及增值服務框架協議，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月之實際交易金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣千元
<i>商業營運服務</i>			
— 向合景泰富集團	116,138	52,982	35,480
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>2,908</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>119,046</u>	<u>52,982</u>	<u>35,480</u>
<i>商業增值服務</i>			
— 向合景泰富集團	<u>16,547</u>	<u>17,591</u>	<u>12,414</u>
總計	<u>135,593</u>	<u>70,573</u>	<u>47,894</u>

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年12月31日止年度(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約99.5%、48.5%及38.4%。使用率呈下降趨勢乃主要由於過往3年中國房地產市場持續低迷，導致合景泰富集團及其聯繫人委聘本集團提供商業營運服務的已交付建築面積低於預期所致。

董事會函件

建議年度上限

新商業營運及增值服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
商業營運服務			
— 向合景泰富集團	47,200	48,000	48,900
— 向合景泰富集團之 聯繫人	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
	<u>50,200</u>	<u>51,000</u>	<u>51,900</u>
商業增值服務			
— 向合景泰富集團	<u>18,200</u>	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>
總計	<u>68,400</u>	<u>71,000</u>	<u>73,900</u>

新商業營運及增值服務框架協議的建議年度上限乃基於以下因素釐定：(i) 舊商業營運及增值服務框架協議項下商業營運服務及商業增值服務之歷史交易金額以及下降中的截至2025年12月31日止三個年度之相應年度上限之使用率；(ii) 本集團獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業營運服務及商業增值服務的現有合約；及(iii) 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2028年12月31日止三個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業營運服務及商業增值服務的估計在管建築面積。

鑒於上文所述，董事會認為，新商業營運及增值服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

簽訂新商業營運及增值服務框架協議的理由及裨益

本集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業營運服務及商業增值服務。預計於舊商業營運及增值服務框架協議到期後，本集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的建議後)認為，新商業營運及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)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。

非豁免協議的綜合理由及裨益

2021年以前，合景泰富集團及其聯繫人一般能夠根據個別協議各自的條款履行其付款責任。自2021年起，由於受多項因素影響，包括宏觀經濟環境及中國房地產市場調整，本集團與合景泰富集團及其聯繫人之間的結算出現延遲，導致本集團的貿易應收款項逾期結餘增加。截至2025年6月30日，本公司合併財務狀況表錄得來自合景泰富集團及其聯繫人的貿易應收款項為約人民幣2,282百萬元(包括住宅物業管理服務、商業物業管理服務、商業營運及增值服務以及本集團向合景泰富集團及其聯繫人提供的宣傳策劃服務及物業代理服務相關服務費)。基於交易發票日期的貿易應收款項賬齡分析載列如下：

	截至2025年6月30日 本公司合併財務 狀況表錄得的貿易 應收款項 (人民幣千元)
一年以內	308,878
一至兩年	625,110
兩至三年	783,799
三至四年	564,418
總計	2,282,205

董事會函件

為加快收回上述貿易應收款項，本集團一直與合景泰富集團及其聯繫人保持積極磋商，並執行多項措施，包括：(i)設立定期對賬機制，密切監察還款安排及進度；(ii)定期召開由雙方高級管理層參與的專項結算會議，以推動落實還款安排；(iii)開拓各種收回貿易應收款項的渠道，如根據適用法律法規自合景泰富集團及其聯繫人的受規管銀行賬戶收取服務費；以及(iv)對合景泰富集團的若干成員企業提出法律程序，以收回未償還款項並保障本集團的合法權益。於截至2025年12月31日止三個年度，約人民幣432.3百萬元已由合景泰富集團及其聯繫人以現金結算。此包括截至2025年12月31日止三個年度與歷史交易有關的約人民幣225.2百萬元。除現金結算以外，合景泰富集團及其聯繫人過往概無作出任何形式之其他資產結算。就本公司所深知，基於合景泰富集團及其聯繫人現時的營運狀況，尤其由於合景泰富集團仍在進行多項債務重組，且合景泰富集團及其聯繫人不少銀行賬戶均受政府機關監管，本集團目前無法與合景泰富集團及其聯繫人協定可行的結算方案。然而，本集團將會盡最大努力基於上述措施，積極與合景泰富集團及其聯繫人進行磋商，以盡快與合景泰富集團及其聯繫人協定切實可行的方案。

自2022年起，本集團主動調整與合景泰富集團的業務模式並嚴格控制業務規模。在與合景泰富集團及其聯繫人簽署或重續任何具體協議前，本集團已實施額外的內部審核機制，其中涉及多個部門(包括但不限於營運、法律及財務部)基於合景泰富集團成員公司及其聯繫人的過往收款記錄及現行營運狀況等因素進行全面評估。非豁免協議項下的具體協議已明確規定結算週期、開具發票、付款時限及終止條款。雖然具體條款因業務類型而異，但一般而言應按月付款，合景泰富集團及其聯繫人須於收到本集團開具之發票後於所授予的適用信貸期(介乎五至十五個工作日)內付款。本公司將每月密切跟進合景泰富集團及其聯繫人於非豁免協議項下進行的結算。就住宅預售管理服務、商業預售管理服務、商業營運服務及商業增值服務而言，倘合景泰富集團及其聯繫人違約且付款逾期未繳超過六個月，本集團將暫停提供相關服務並在必要時終止相關協議。於提供非豁免協議項下的服務的期間，本集團將積極監察合景泰富集團及其聯繫人的銷售表現以及彼等受規管銀行賬戶的狀況，致力

董事會函件

於在政府監管機關批准下，自該等受規管銀行賬戶收取服務費。此等措施旨在協助本集團避免承接具有較高信貸風險之項目以及減少來自合景泰富集團及其聯繫人的新增應收款項，以保障本集團及本公司股東的利益。

儘管合景泰富集團及其聯繫人尚有未償還的應收款項，本公司認為簽訂非豁免協議屬合理及必要，原因主要基於以下考慮：

- (i) 繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務有利於提升本集團的市場聲譽及服務品牌影響力，從而有助拓展第三方客戶群及增加預售管理服務收入。於截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月，產生自向獨立第三方提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務的收入金額分別約為人民幣22.4百萬元、人民幣32.8百萬元及人民幣20.6百萬元。根據我們的過往業務慣例，向合景泰富集團及其聯繫人提供預售服務有助本公司吸引更多第三方客戶。本集團提供預售服務之若干合景泰富集團之銷售辦事處可向潛在客戶展示本公司提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務的能力。透過持續向合景泰富集團及其聯繫人提供該等服務，本集團可促進其物業成功預售，使合景泰富集團及其聯繫人能產生來自預售的現金所得款項，並提升其償還結欠本集團的未償還款項的能力。因此，持續提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務可互惠互利，既能支持合景泰富集團的物業變現計劃及產生現金流，同時亦能透過改善及時還款的前景及盡量減低現有風險的潛在虧損來保障本集團的利益。經考慮上述提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務之裨益及成本後，本公司認為持續向合景泰富集團及其聯繫人提供服務符合本公司及股東之整體利益；
- (ii) 承接合景泰富集團及其聯繫人新交付的物業管理項目將進一步擴大本集團的在管建築面積，並有助本集團爭取更多第三方客戶及自第三方客戶收取更多收入；
- (iii) 本公司一直為物業業主提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務，該等業主為獨立第三方，或為合景泰富集團或其聯繫人。由於該等業主大部分為獨立第三方，本公司所收取的大部分基本管理費均來自獨立第三方，只有少數為自合景泰富集團或其聯繫人收取。隨著合景泰富集團及其聯繫人逐步出售該等項目內之未出售資產，本公司預期來自合景泰富集團及其聯繫人的收入比例將會進一步減

少。根據本集團截至2025年12月31日止年度未經審核的財務記錄，經扣除合景泰富集團及其聯繫人的管理費後，本集團仍能維持該等項目在2025年度盈利。因此，本公司認為持續為該等項目提供服務，將使本集團得以產生利潤及現金流入，符合本公司及股東的整體利益；

- (iv) 截至2025年12月31日止三個年度，本公司同時為合景泰富集團所擁有的7個購物中心及6棟寫字樓提供商業營運服務、商業增值服務及商業物業管理服務。該等項目的平均出租率一直保持在75%以上，確保其穩定的運營狀態。這意味著該等項目產生的穩定部分物業管理費直接來自獨立第三方。持續為該等項目提供服務有助該等項目維持穩定的出租率，從而確保來自獨立第三方的物業管理費，並減少合景泰富集團就空置物業承擔的收入損失。高效的運營服務有助於維持甚至提升合景泰富集團的租金收入。因此，本公司將有機會與合景泰富集團協商，以自該等租金收入中劃撥部分款項用於支付相關服務費或償還其結欠本公司的未償還債務。根據本集團截至2025年12月31日止年度未經審核的財務記錄，經扣除自合景泰富集團及其聯繫人收取的商業營運服務費、商業增值服務及商業物業管理服務費後，本集團仍能維持該等項目在2025年度盈利。於考量上述提供商業營運服務及商業增值服務的收益與成本後，本公司認為，繼續為合景泰富集團及其聯繫人提供服務，符合本公司及股東的整體利益；
- (v) 為降低延遲結算服務費的風險，本公司將於根據非豁免協議訂立的具體協議中，設置明確的風險管控及退出機制作為預防性措施。該等條款旨在使本公司能夠在合景泰富集團違約時，及時控制成本並遏制信用風險擴大，從而將潛在損失限制在可控範圍內。本公司認為，根據非豁免協議持續向合景泰富集團及其聯繫人提供服務符合本公司及股東的整體利益；及

- (vi) 透過繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供非豁免協議項下的服務，本集團可更清楚了解合景泰富集團及其聯繫人未售物業的銷售及營運狀況，此舉將有助本集團就收回應收合景泰富集團及其聯繫人的款項與彼等溝通。例如，採用合景泰富集團之租金收入作為信貸增強措施，或以合景泰富集團之未售物業抵銷其未付本集團之服務費。

基於上述商業考慮及對中長期裨益的評估以及上述為及時結算及將所面臨的信貸風險敞口減至最低而設立的程序，本公司認為，在當前市場環境下訂立非豁免協議構成公平合理的商業安排，且符合本公司及其股東的利益。

內部監控措施

為確保非豁免協議的定價條款屬正常商業條款，對本集團而言不遜於本集團提供予獨立第三方的條款，並符合相關協議項下的定價政策，就以下各項訂立任何個別協議前：

- (i) 就新住宅物業管理服務框架協議項下並非通過標準公開招標程序獲授的合約，本集團的營運部門將收集以下資料：
- (a) 與獨立第三方於6個月內所進行的至少兩項(就物業的性質、規模及地點、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的本集團其他同期交易；及
 - (b) 通過(其中包括)行業內的資訊交流、本集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到至少兩家中國其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有)。

於收集相關資料後，本集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團及其聯繫人提供的價格，其將不會低於本集團向獨立第三方提供的價格。此外，就新住宅物業管理服務框架協議而言，於釐定上述價格後，本集團必須將有關建議價格向有關政府機關備案及最終提供予合景泰富集團及其聯繫人的價格將不得高於向有關政府機關備案的有關標準費用。如果隨後需要修改價格，則向政府機關進行更新備

董事會函件

案。對於通過適用中國法律及法規規定的標準公開招標程序授予提供住宅物業管理服務的項目，投標價格將向相關政府部門備案並適用於特定項目的所有客戶，而不論服務對象是否為合景泰富集團或其聯繫人或獨立第三方。營運部門負責確保本集團每月向每個項目的所有客戶收取相同價格。財務部門將每月審閱向客戶收取的價格是否正確。

(ii) 就新商業物業管理服務框架協議及新商業營運及增值服務框架協議，本集團的營運部門將收集以下資料：

- (a) 至少兩項本集團與獨立第三方於六個月內(如適用)所進行的(就物業的性質、規模及地點、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的其他同期交易；及
- (b) 通過(其中包括)行業內的資訊交流、本集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到至少兩家中國其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有)。

於收集相關資料後，本集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團及其聯繫人提供的價格，其將不會低於本集團向獨立第三方提供的價格。

本公司亦已制定程序監督其持續關連交易，其中本集團各部門將負責執行、監督及審查有關程序。營運部門將每季度進行一次定期檢查，以審查及評估非豁免協議項下擬進行的交易是否按照其各自的協議條款進行，及對具體交易收取的價格是否屬公平合理且符合上述定價政策。

此外，財務部將監測實際交易金額及管理團隊將每月報告有關年度上限的總交易金額及使用率，以確保不會超過各非豁免協議項下的年度上限。此外，如果達到使用率85%的臨界值，財務部將提醒管理團隊考慮根據上市規則的相關要求修訂年度上限。

董事會函件

由於本公司已於2025年12月11日作出非豁免協議公告，本公司已自2026年1月1日起開始進行非豁免協議項下擬進行的持續關連交易，並將監察非豁免協議年度上限的動用情況。當實際交易金額接近觸發股東批准的5%閾值（「**5%閾值**」）時，本公司將停止進行任何交易，並在獲得股東批准後方可恢復該等交易。為實現此目標，本集團財務部將自2026年1月1日起對非豁免協議項下的實際交易金額實施實時監控。一旦2026年累計交易金額達到各非豁免協議項下5%閾值的80%，財務部將向本公司管理層報告並通知營運部門。此後，本集團營運部門將安排有序暫停非豁免協議項下相關服務，以確保交易金額嚴格控制在5%閾值以內。此類服務僅在獲得股東批准後方可恢復。

獨立非執行董事將繼續審核非豁免協議項下擬進行的交易，而本公司核數師亦將對其相關持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審查。

有關非豁免協議訂約方的資料

本集團為中國一家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，主要從事物業開發、物業投資及酒店經營。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）。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生根據彼等各自受控實體之間訂立的有關股東協議，各自為本公司及合景泰富的最終控股股東。因此，合景泰富（作為本公司控股股東的聯繫人）為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，非豁免協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關各非豁免協議最高建議年度上限的最高適用百分比率（利潤率除外）（定義見上市規則）預計將超過5%，因此，各非豁免協議及其項下擬分別進行的交易（包括其建議年度

上限)將須遵守上市規則第14A章項下報告、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

於為批准非豁免協議而舉行的董事會會議上，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於非豁免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已就批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供意見。瓏盛資本有限公司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。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於2026年3月30日(星期一)下午四時正假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室召開及舉行。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。根據細則第66條，提呈股東特別大會表決的決議案將以按股數票方式表決，而僅股東特別大會主席可真誠准許就純粹與一個程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。表決結果將根據上市規則第13.39(5)條登載於本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)。

適用於股東特別大會的代表委任表格已隨附於本通函內。代表委任表格亦可於本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)下載。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請儘快將代表委任表格按其印備的指示填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何延會(視情況而定)舉行時間不少於48小時前交回本公司的香港股份過戶登記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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何延會，並於會上投票。

董事會函件

於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議（「股東協議」），據此，（其中包括）協議訂約各方須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，根據上市規則，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為一組有權於本公司股東大會上共同行使或控制行使30%或以上投票權的人士，因此為本公司的一組控股股東。於最後實際可行日期，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自被視為於1,069,354,546股股份中擁有權益，而孔健岷先生、孔健楠先生及孔健濤先生則分別被視為於1,071,654,546股股份、1,070,805,546股股份及1,069,354,546股股份中擁有權益。因此，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自以及彼等相關聯繫人須就批准非豁免協議及其項下擬進行的交易之建議決議案放棄投票。

除上述情況外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈有關非豁免協議之決議案放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會（或其任何延會）並於會上投票的股東身份，本公司將自2026年3月25日（星期三）至2026年3月30日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。如欲出席股東特別大會並於會上投票，務請於2026年3月24日（星期二）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記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舖。

推薦意見

務請閣下垂注(i)本通函第31至32頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就批准非豁免協議及其項下擬進行的交易（包括其建議年度上限）之建議決議案致獨立股東的推薦意見；及(ii)本通函第33至72頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就非豁免協議及其項下擬進行的交易（包括其建議年度上限）之公平性及合理性致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮(其中包括)獨立財務顧問之意見後,認為非豁免協議及其項下擬進行交易之條款(包括其建議年度上限)屬公平合理,按正常商業條款或更佳條款訂立,及將於本集團日常及一般業務過程中進行,並符合本公司及股東之整體利益。因此,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有關批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)之相關決議案。

董事(包括獨立非執行董事,於考慮獨立財務顧問的建議後)認為,非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立,及將於本集團的日常及一般業務過程進行,並符合本公司及其股東的整體利益,因此,建議閣下投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案。

一般資料

務請閣下垂注本通函附錄「一般資料」所載的其他資料。

此 致

各股東 台照

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷

2026年3月9日

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關批准非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)的推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

重續持續關連交易

吾等提述本公司於2026年3月9日向股東刊發的通函(「**通函**」)，本函件為通函的一部分。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就吾等認為非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之條款是否屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款訂立，將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本集團及股東的整體利益，以及獨立股東經考慮獨立財務顧問的推薦建議後於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

瓏盛資本有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就各非豁免協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。獨立財務顧問建議詳情連同作出建議的理由、於達致其建議時所作的關鍵假設及所考慮的因素，載於通函第33頁至第72頁所載其發出的函件內。

閣下亦請垂注通函第6頁至第30頁所載的董事會函件及通函附錄所載的一般資料。

獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載資料，非豁免協議及其項下擬進行的交易的條款及條件、獨立財務顧問的考慮因素及理由以及獨立財務顧問的意見函件所載的其意見，吾等認為非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)之條款屬公平合理，乃按正常商業條款或更佳條款訂立，將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准非豁免協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
合景悠活集團控股有限公司

劉曉蘭
獨立非執行董事

馮志偉
獨立非執行董事
謹啟

伍綺琴
獨立非執行董事

2026年3月9日

獨立財務顧問函件

以下為瓏盛資本有限公司函件全文，當中載述彼等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，乃為載入本通函而編製。



香港上環
干諾道西35號
康諾維港大廈4樓

敬啟者：

重續持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就訂立非豁免協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2026年3月9日向股東刊發的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2025年12月11日之公告，內容有關（其中包括）非豁免協議及其項下擬進行的交易。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生根據彼等各自受控實體之間訂立的有關股東協議，各自為 貴公司及合景泰富的最終控股股東。因此，合景泰富（作為 貴公司控股股東的聯繫人）為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，非豁免協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於有關各非豁免協議最高建議年度上限的最高適用百分比率（利潤率除外）（定義見上市規則）預計將超過5%，因此，各非豁免協議及其項下擬分別進行的交易（包括其建議年度上限）將須遵守上市規則第14A章項下報告、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

於為批准非豁免協議而舉行的董事會會議上，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於非豁免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已就批准非豁免協議及其項下擬進行交易(包括其建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已成立，由獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士組成，以就非豁免協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。根據上市規則第13.39(6)條，吾等(瓏盛資本有限公司)已獲委任就非豁免協議、其項下擬進行的交易的條款及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

在緊接獨立財務顧問責任開始時間(定義見上市規則第13.84條)前的過去兩年內，貴公司或合景泰富與吾等之間並無任何委聘。除貴公司應付吾等有關此委任之一般專業費用外，概無任何安排使吾等可從貴集團或董事、主要行政人員及主要股東或合景泰富或其任何附屬公司或彼等各自之聯繫人及任何與彼等一致行動人士收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，(a) 貴集團、合景泰富及彼等各自之附屬公司及聯繫人與(b)吾等之間並無任何關係或利益可合理地被視為妨礙吾等根據上市規則第13.84條所界定擔任獨立財務顧問之獨立性。因此，吾等認為根據上市規則之規定，吾等合資格擔任貴公司之獨立財務顧問。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及貴集團管理層(「**管理層**」)所發表之意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。

獨立財務顧問函件

吾等已假設，通函所提供之所有資料及向吾等表達或載有或提述之陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可予以依賴，且直至股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦已假設，通函所載之所有陳述及作出或提述之聲明於作出時屬真實，於最後實際可行日期仍屬真實，且直至股東特別大會日期仍屬真實，而董事及管理層之所有該等信念、意見及意向之陳述以及通函所載或提述者乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲彼等確認，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，董事及管理層向吾等提供的所有資料或聲明於作出時在各方面均屬真實、準確、完整及並無誤導成分，且直至股東特別大會日期仍為如此。獨立股東將會儘快獲告知通函所作或提述資料及聲明於直至股東特別大會日期的任何重大變化。

吾等認為吾等已審閱目前可取得之相關資訊，以達成知情意見，並證明吾等信賴通函所載資料之準確性，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。在制訂有關非豁免協議的推薦建議時，根據上市規則第13.80(2)條，吾等已取得及審閱有關非豁免協議及其項下擬進行之交易之相關資料(其中包括)：(i)非豁免協議；(ii) 貴公司截至2024年12月31日止年度之年度報告(「**2024年年度報告**」)；(iii) 貴公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告(「**2025年中期報告**」)；(iv) 貴公司之近期公告；及(v)通函所載資料。

吾等(作為獨立財務顧問)除本函件外對通函任何部分之內容概不負責。吾等認為吾等已審閱足夠之現有資料以達致知情意見，並證明吾等信賴通函所載資料之準確性，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及管理層所提供之資料、作出之聲明或表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或其各自之任何主要股東、附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮非豁免協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)而發出，以供彼等參考，除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

已考慮的主要因素及理由

於達致吾等向獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。吾等之結論乃基於所有分析結果之整體考慮。

1 非豁免協議各訂約方的背景資料

1.1 貴集團的資料

貴集團為中國一家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。

1.2 貴集團的財務表現

2024財年與2023財年比較

貴集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

住宅物業管理服務

有關住宅物業管理服務，貴集團為生活在小區內的家庭和住戶提供滿足他們不同生活場景所需要的各種住宅物業管理服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。貴集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。貴集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業發展商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住

戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。貴集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」），貴集團的住宅物業管理服務分部的收入相較截至2023年12月31日止年度（「**2023財年**」）的約人民幣1,744.1百萬元，同比增長1.4%至約人民幣1,769.2百萬元。該收入增長主要得益於在管項目規模穩步擴大及服務質量持續提升，相應地進一步增強了貴集團的品牌聲譽並提高了市場對貴集團服務的需求。具體來看，2024年全年住宅物業分部的物業管理服務收入為約人民幣1,464.5百萬元，同比增長約9.2%。然而，於2024財年，預售管理服務收入以及其他增值服務收入同比下降，主要因為房地產市場承壓，從而導致貴集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少以及住宅分部的社區增值服務收入減少。

貴集團住宅物業管理服務分部中的預售管理服務收入由2023財年約人民幣181.0百萬元減至2024財年約人民幣82.5百萬元。此減少主要由於中國房地產市場持續低迷，導致貴集團在管的住宅物業銷售辦事處數目有所減少。

貴集團住宅物業管理服務分部中的物業管理服務收入由2023財年約人民幣1,340.9百萬元增至2024財年約人民幣1,464.5百萬元。增加主要因為2024財年貴集團住宅物業在管建築面積增加。

貴集團住宅物業管理服務分部中的社區增值服務收入由2023財年約人民幣222.2百萬元略為減至2024財年約人民幣222.1百萬元。

非住宅物業管理及商業營運服務

就非住宅物業管理及商業營運服務而言，貴集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物商場、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業營

運服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務。 貴集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為物業發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。 貴集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。 貴集團就上述服務收取物業管理費；
 - 商業物業的物業管理服務： 貴集團為商業物業(包括購物商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；
 - 公建物業服務及城市服務： 貴集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路及河道等)提供城市保潔服務而收取相應管理費；
- 商業營運服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。 貴集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。 貴集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

於2024財年， 貴集團的非住宅物業管理及商業營運服務分部的收入相較2023財年的約人民幣2,104.9百萬元，同比減少約14.3%至約人民幣1,804.3百萬元。該減少主要是因為城市服務業務面臨的盈利壓力和市場環境變化， 貴集團

決定實施戰略性收縮，更加謹慎地進入財政承壓的區域開展業務以及更加嚴謹地篩選非住宅物業領域的細分業態。

貴集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的預售管理服務收入由2023財年約人民幣24.2百萬元減至2024財年約人民幣22.1百萬元。該減少主要由於2024財年 貴集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目有所減少。

貴集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的物業管理服務收入由2023財年約人民幣1,830.7百萬元減至2024財年約人民幣1,621.2百萬元。該減少主要由於2024財年城市服務業務的戰略性收縮，以及 貴集團管理的部分商業物業項目的商業條款由包幹制調整至酬金制所致。

貴集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的商業營運服務收入由2023財年約人民幣121.1百萬元減至2024財年約人民幣55.9百萬元。該減少主要由於2024財年處於籌備階段並由 貴集團提供前期規劃與諮詢服務的購物中心數目有所減少。

貴集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的其他增值服務收入由2023財年約人民幣129.0百萬元減至2024財年約人民幣105.1百萬元。該減少乃主要由於宏觀經濟環境疲弱，導致客戶對增值服務的需求下跌所致。該減少包括場地使用費、陪護費及推廣費的減少。

銷售成本

貴集團的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於2024財年， 貴集團的總銷售成本約人民幣2,690.8百萬元，較2023財年約人民幣2,666.6百萬元輕微增加約人民幣24.2百萬元或0.9%。於2024財年，經濟復甦持續緩慢，物業管理行業的競爭加劇。為了提升 貴集團的服務質量和提高客戶滿意度，產生了額外的成本。

毛利與毛利率

由於上文所述，於2024財年，貴集團的毛利由2023財年約人民幣1,182.4百萬元下降約人民幣299.7百萬元或25.3%至2024財年約人民幣882.7百萬元。於2024財年，貴集團錄得毛利率24.7% (2023財年：30.7%)。

淨(虧損)/利潤

於2024財年，貴集團錄得淨虧損約人民幣558.7百萬元，於2023財年則錄得淨利潤約人民幣62.3百萬元。

財務狀況

於2024年12月31日，貴集團的現金及現金等價物約人民幣1,145.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,442.9百萬元減少約20.6%。該減少乃主要由於收回貿易應收款項速度放緩，以及償還若干計息銀行及其他借貸的本金所致。除約人民幣99.0百萬元及人民幣30.5百萬元分別以港元及美元計值外，貴集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

貴集團的負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。由於貴集團於2024年及2023年12月31日處於淨現金狀況，負債比率對貴集團並不適用。

2025中期與2024中期比較

住宅物業管理服務

經參考2025年中期報告，截至2025年6月30日止六個月(「**2025中期**」)，貴集團的住宅物業管理服務分部的收入相較截至2024年6月30日止六個月(「**2024中期**」)的約人民幣897.2百萬元，同比減少7.0%至約人民幣834.0百萬元。該收入減少主要由於房地產市場承壓，貴集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少，從而導致住宅分部的預售管理服務及其他增值服務收入減少。

貴集團住宅物業管理服務分部項下預售管理服務，由2024中期收入約人民幣44.2百萬元減至2025中期約人民幣34.9百萬元。該減少主要因為中國房地產市場持續低迷，導致 貴集團在管的住宅物業銷售辦事處數目減少。

貴集團住宅物業管理服務分部項下物業管理服務，由2024中期收入約人民幣733.1百萬元輕微減至2025中期約人民幣726.0百萬元。

貴集團住宅物業管理服務分部項下社區增值服務，由2024中期收入約人民幣119.9百萬元減至2025中期約人民幣73.1百萬元。該減少乃主要由於宏觀經濟環境疲弱，導致客戶對增值服務的需求下跌所致。

非住宅物業管理及商業營運服務

於2025中期， 貴集團的非住宅物業管理及商業營運服務分部的收入相較2024中期的約人民幣1,026.2百萬元，同比減少約19.7%至約人民幣824.2百萬元。該減少主要是因為鑒於城市服務業務面臨的盈利壓力和市場環境變化， 貴集團已實施戰略性收縮，更加謹慎地進入財政承壓的區域開展業務以及更加嚴謹地篩選公建物業及城市服務領域的市場機會。另外，若干商業物業項目的管理服務合約的條款由包幹制調整至淨額制，導致2025中期商業物業管理服務收入同比減少。

貴集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下預售管理服務收入由2024中期的約人民幣11.1百萬元減少至2025中期的約人民幣5.1百萬元。該減少主要是因為中國房地產市場持續低迷，導致 貴集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目減少。

貴集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下物業管理服務收入由2024中期的約人民幣914.5百萬元減少至2025中期的約人民幣748.7百萬元。該減少主要由於2025中期城市服務業務的戰略性收縮，以及 貴集團管理的部分商業物業項目的商業條款由包幹制調整至酬金制所致。

貴集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下商業營運服務收入由2024中期的約人民幣40.5百萬元減少至2025中期的約人民幣25.2百萬元。該減少主要由於2025中期處於籌備階段並由 貴集團提供前期規劃與諮詢服務的購物中心數目有所減少。

貴集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下其他增值服務收入由2024中期的約人民幣60.0百萬元減少至2025中期的約人民幣45.2百萬元。該減少乃主要由於宏觀經濟環境疲弱，導致客戶對增值服務的需求下跌所致。

銷售成本

貴集團的銷售成本指提供服務直接產生的成本及開支，包括(i)勞工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於2025中期， 貴集團的總銷售成本約人民幣1,239.3百萬元，較2024中期的約人民幣1,359.4百萬元減少約人民幣120.1百萬元或8.8%，其與 貴集團2025中期收入的下跌情況基本相符。

毛利與毛利率

貴集團的毛利由2024中期的約人民幣564.0百萬元減少約人民幣145.2百萬元或25.7%至2025中期的約人民幣418.8百萬元。於2025中期， 貴集團錄得毛利率約25.3% (2024中期：約29.3%)。

淨(虧損)/利潤

於2025中期，貴集團錄得淨虧損約人民幣276.6百萬元，而2024中期則錄得淨利潤約人民幣69.9百萬元。

財務狀況

於2025年6月30日，貴集團的現金及現金等價物約人民幣1,140.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,145.6百萬元輕微減少約0.4%。貴集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值，惟約人民幣0.9百萬元以港元及美元計值除外。

負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。由於貴集團於2025年6月30日及2024年12月31日處於淨現金狀況，故負債比率不適用於貴集團。

1.3 有關合景泰富集團的資料

合景泰富集團為中國大型物業發展商，主要從事物業開發、物業投資及酒店經營。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)。

2 非豁免協議的主要條款

茲提述貴公司日期為2022年11月21日的公告及貴公司日期為2022年12月21日的通函，內容有關(其中包括)由貴公司與合景泰富訂立的舊框架協議及其項下的年度上限。

由於舊框架協議已於2025年12月31日屆滿，而貴公司將於該等協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，於2025年12月11日，貴公司與合景泰富訂立(其中包括)(i)新住宅物業管理服務框架協議；(ii)新商業物業管理服務框架協議；及(iii)新商業營運及增值服務框架協議(即非豁免協議)。

各非豁免協議的主要條款載列如下：

2.1 新住宅物業管理服務框架協議

日期

2025年12月11日

訂約方

- (a) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司以及其聯繫人)。

期限

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

主體事項

根據新住宅物業管理服務框架協議，貴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。相關各方須訂立單獨的住宅物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新住宅物業管理服務框架協議的主要條款一致。

定價政策

就住宅預售管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、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)，並參考貴集團就可資比較服務一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務及物業類型的費用後，按公平原則釐定。

就住宅物業管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、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)，並參考貴集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務及物業類型的費用後，根據董事會函件「內部監控措施」一節所載之措施公平磋商釐定。此外，該等費用不得超出向

有關政府機構備案的標準費率(如適用)，其中 貴集團按照中國有關法律法規的要求通過標準公開競投程序獲合景泰富集團或其聯繫人委聘提供住宅物業管理服務， 貴集團收取的費率須與相關投標文件所載的費率相符。

付款安排

根據新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的交易應付 貴集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

吾等的評估

吾等已與管理層討論並注意到，為確保新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行交易的條款及定價乃按正常商業條款訂立，且對 貴集團而言不遜於 貴集團於相關時間向獨立第三方提供的相同(或類似)服務的條款及定價，管理層於釐定新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行交易的定價時將參考至少兩項可資比較交易。

就吾等的盡職審查而言，吾等已取得並審閱(i) 貴集團與合景泰富集團就 貴集團向合景泰富集團提供的住宅預售管理服務及住宅物業管理服務訂立的6份合約樣本(「**集團住宅物業管理合約**」)；及(ii) 貴集團與獨立第三方就 貴集團向獨立第三方提供的住宅預售管理服務及住宅物業管理服務(或類似服務)訂立的6份合約樣本(「**獨立第三方住宅物業管理合約**」)。該等合約於2023年12月1日至2025年12月31日的審閱期間內生效，確保涵蓋所考慮的舊住宅物業管理服務框架協議的期間。上述(a) 貴集團與合景泰富集團之間的6份合約樣本；及(b) 貴集團與獨立第三方之間的6份合約樣本乃隨機選出，所有樣本均就審閱期間內每年選出，且該等合約均參照同一模板。基於吾等與管理層的溝通，吾等了解到 貴集團並未因審閱期間之業務環境而訂立以標準公開招標程序授予之舊住宅物業管理服務框架協議項下的新合約。上述12份合約樣本包括審閱期間(a) 貴集團向合景泰富

集團及其聯繫人提供之住宅預售管理服務及住宅物業管理服務；以及(b) 貴集團向獨立第三方提供之所屬相似服務的該等相關交易之所有其他種類，確保抽取樣本的總量鉅細無遺且具代表性。隨機抽選的過程中並無預選偏差，從而盡量減少主觀挑選或偏態代表的風險。所有樣本均為隨機選出，所審閱的記錄包含有關服務類型、服務費計算及付款條款的充分詳情。

集團住宅物業管理合約及獨立第三方住宅物業管理合約的選定樣本均與可資比較住宅預售管理服務及住宅物業管理服務有關，定義見新住宅物業管理服務框架協議。

吾等認為於整個審閱期間選定集團住宅物業管理合約的6份樣本及獨立第三方住宅物業管理合約的6份樣本屬充分且具有代表性，原因如下：(i)樣本乃自2023年1月1日至2025年12月31日期間的全部相關交易總體中隨機選定，確保並無預先選擇的偏見；(ii)所有樣本均參考相同合約模板且貫徹執行內部監控程序、服務範圍及定價機制，並未發現重大差異；(iii)樣本涵蓋可資比較住宅預售管理服務及住宅物業管理服務(定義見新住宅物業管理服務框架協議)；及(iv)審閱已經管理層的標準程序(每次定價決策參考至少兩項可資比較交易)及其他盡職調查問詢補充。鑒於物業管理服務協議之標準性質及樣本中並無任何不利結論或不一致情況，吾等認為樣本能夠合理證明向合景泰富集團提供的定價及條款乃按正常商業條款訂立，且對 貴集團而言不遜於向獨立第三方提供的定價及條款。

鑒於(i)住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的流程(包括相應的內部監控程序)於吾等的審閱期間內貫徹一致；(ii)上述樣本乃隨機取得；及(iii)吾等取得的樣本一致，且並無顯示與吾等對住宅預售管理服務及住宅物業管理服務安排(包括各自的內部監控程序)的理解有任何差異，吾等認為，該等樣本足以讓吾等評估住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的安排(包括各自的內部監控程序)。

根據吾等的審閱，吾等注意到(i)吾等審閱的住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的條款與 貴集團與其他類似服務客戶(均為獨立第三方)之間的交易條款一致；(ii)住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的定價不高於 貴集團向獨立第三方提供的類似服務；(iii) 貴集團向合景泰富集團提供的付款條款不高於 貴集團向獨立第三方提供的付款條款；(iv)與 貴集團向獨立第三方提供的類似服務所適用者相比，住宅預售管理服務及住宅物業管理服務乃按正常商業條款進行；及(v)就新住宅物業管理服務框架協議項下並非通過標準公開招標程序獲授的合約， 貴公司各自的內部監控程序均結構完整、記錄齊備，並有效地確保住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的定價乃按正常商業條款進行，且不優於 貴集團向獨立第三方提供的條款(即 貴集團的營運部門將收集(a)與獨立第三方於6個月內所進行的至少兩項(就物業的性質、規模及地點、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的 貴集團其他同期交易；及(b)通過(其中包括)行業內的資訊交流、 貴集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到至少兩家中國其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有))。此外，吾等亦注意到於收集相關資料後， 貴集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團及其聯繫人提供的價格，其將不會低於 貴集團向獨立第三方提供的價格。此外，就新住宅物業管理服務框架協議而言，於釐定上述價格後， 貴集團必須將有關建議價格向有關政府機關備案及最終提供予合景泰富集團及其聯繫人的價格將不得高於向有關政府機關備案的有關標準費用。如果隨後需要修改價格，則向政府機關進行更新備案。對於通過適用中國法律及法規規定的標準公開招標程序授予提供住宅物業管理服務的項目，投標價格將向相關政府機關備案並適用於特定項目的所有客戶，而不論服務對象是否為合景泰富集團或其聯繫人或獨立第三方。營運部門負責確保 貴集團每月向

每個項目的所有客戶收取相同價格。財務部門將每月審閱向客戶收取的價格是否正確。因此，吾等認為，新住宅物業管理服務框架協議的條款乃按正常商業條款或更佳條款訂立，且不會損害 貴公司及獨立股東的利益，屬公平合理。

2.2 新商業物業管理服務框架協議

日期

2025年12月11日

訂約方

- (a) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司以及其聯繫人)。

期限

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

主體事項

根據新商業物業管理服務框架協議，貴集團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。相關各方須訂立單獨商業物業管理服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業物業管理服務框架協議的主要條款一致。

定價政策

就商業預售管理服務及商業物業管理服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、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 貴集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，根據董事會函件「內部監控措施」一節所載之措施按公平原則釐定。

付款安排

根據新商業物業管理服務框架協議項下擬進行的交易應付 貴集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

吾等的評估

吾等已與管理層討論並注意到，為確保新商業物業管理服務框架協議項下擬進行交易的條款及定價乃按正常商業條款訂立，且對 貴集團而言不遜於 貴集團於相關時間向獨立第三方提供的相同(或類似)服務的條款及定價，管理層於釐定新商業物業管理服務框架協議項下擬進行交易的定價時將參考至少兩項可資比較交易。

就吾等的盡職審查而言，吾等已取得並審閱(i) 貴集團與合景泰富集團就 貴集團向合景泰富集團提供的商業預售管理服務及商業物業管理服務訂立的6份合約樣本(「**集團商業物業管理合約**」)；及(ii) 貴集團與獨立第三方就 貴集團向獨立第三方提供的商業預售管理服務及商業物業管理服務(或類似服務)訂立的6份合約樣本(「**獨立第三方商業物業管理合約**」)。該等合約於2023年1月1日至2025年12月31日的審閱期間內生效，確保涵蓋所考慮的舊商業物業管理服務框架協議的期間。該等(a) 貴集團與合景泰富集團之間的6份合約樣本；及(b) 貴集團與獨立第三方之間的6份合約樣本乃按隨機基準挑選，所有樣本均於審閱期間內每年挑選，且該等合約均參照同一模板。上述12份合約樣本包括審閱期間內(a) 貴集團向合景泰富集團及其聯繫人提供商業預售管理服務及商業物業管理服務；及(b) 貴集團向獨立第三方提供有關類似服務的該等所有類型相關交易，確保抽取樣本的總量鉅細無遺且具代表性。隨機抽選的過程中並無預先選擇的偏見，從而盡量減少挑選或偏態代表的風險。所有樣本均為隨機選取，所審閱的記錄包含有關服務類型、服務費計算及付款條款的充足詳情。

獨立財務顧問函件

集團商業物業管理合約及獨立第三方商業物業管理合約的選定樣本均與可資比較商業預售管理服務及商業物業管理服務有關，定義見新商業物業管理服務框架協議。

吾等認為於整個審閱期間選定集團商業物業管理合約的6份樣本及獨立第三方商業物業管理合約的6份樣本屬充分且具有代表性，原因如下：(i)樣本乃自2023年12月1日至2025年12月31日期間的全部相關交易總體中隨機選定，確保並無預先選擇的偏見；(ii)所有樣本均參考相同合約模板且貫徹執行內部監控程序、服務範圍及定價機制，並未發現重大差異；(iii)樣本涵蓋可資比較商業預售管理服務及商業物業管理服務(定義見新商業物業管理服務框架協議)；及(iv)審閱已經管理層的標準程序(每次定價決策參考至少兩項可資比較交易)及其他盡職調查問詢補充。鑒於商業物業管理服務協議之標準性質及樣本中並無任何不利結論或不一致情況，吾等認為樣本能夠合理證明向合景泰富集團提供的定價及條款乃按正常商業條款訂立，且對 貴集團而言不遜於向獨立第三方提供的定價及條款。

鑒於(i)商業預售管理服務及商業物業管理服務的流程(包括相應的內部監控程序)於吾等的審閱期間內貫徹一致；(ii)上述樣本乃隨機取得；及(iii)吾等取得的樣本一致，且並無顯示與吾等對商業預售管理服務及商業物業管理服務安排(包括各自的內部監控程序)的理解有任何差異，吾等認為，該等樣本足以讓吾等評估新商業物業管理服務框架協議的安排(包括各自的內部監控程序)。

根據吾等的審閱，吾等注意到(i)吾等審閱的商業預售管理服務及商業物業管理服務的條款與 貴集團與其他類似服務客戶(均為獨立第三方)之間的交易條款一致；(ii)商業預售管理服務及商業物業管理服務的定價不高於 貴集團向獨立第三方提供的類似服務；(iii) 貴集團向合景泰富集團提供的付款條款不高於 貴集團向獨立第三方提供的付款條款；(iv)與 貴集團向獨立第三方提供的類似服務所

適用者相比，商業預售管理服務及商業物業管理服務乃按正常商業條款進行；及(v) 貴公司各自的內部監控程序均結構完整、記錄齊備，並有效地(即 貴集團的營運部門將收集(a)至少兩項 貴集團與獨立第三方於六個月內(如適用)所進行的(就物業的性質、規模及地點、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的其他同期交易；及(b)通過(其中包括)行業內的資訊交流、 貴集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到至少兩家中國其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有))確保商業預售管理服務及商業物業管理服務的定價乃按正常商業條款進行，且不高於 貴集團向獨立第三方提供的條款。吾等亦注意到，於收集相關資料後， 貴集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團及其聯繫人提供的價格，其將不會低於 貴集團向獨立第三方提供的價格。因此，吾等認為，新商業物業管理服務框架協議的條款乃按正常商業條款或更佳條款訂立，且不會損害 貴公司及獨立股東的利益，屬公平合理。

2.3 新商業營運及增值服務框架協議

日期

2025年12月11日

訂約方

- (a) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 合景泰富(為其本身及代表其附屬公司以及其聯繫人)。

期限

於遵守上市規則的前提下，自2026年1月1日起至2028年12月31日止(包括首尾兩日)。於遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方協議的前提下，該期限可予以延展或重續。

主體事項

根據新商業營運及增值服務框架協議，貴集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業營運服務及商業增值服務。相關各方須訂立單獨商業營運及增值服務協議，且其條款須於所有重大方面與新商業營運及增值服務框架協議的主要條款一致。

定價政策

就商業營運服務及商業增值服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、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)，並根據董事會函件「內部監控措施」一節所載之措施參考貴集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上類似服務和物業類型的費用後，按公平原則釐定，利潤幅度不超過50%。

付款安排

根據新商業營運及增值服務框架協議項下擬進行的交易應付貴集團的所有費用及款項的付款機制，應於訂約方將簽訂的相關具體協議中載明。

吾等的評估

吾等已與管理層討論並注意到，為確保新商業營運及增值服務框架協議項下擬進行交易的條款及定價乃按正常商業條款訂立，且對貴集團而言不遜於貴集團於相關時間向獨立第三方提供的相同(或類似)服務的條款及定價，管理層於釐定新商業營運及增值服務框架協議項下擬進行交易的定價時將參考至少兩項可資比較交易。

就吾等的盡職審查而言，吾等已取得並審閱(i) 貴集團與合景泰富集團就 貴集團向合景泰富集團提供的商業營運服務及商業增值服務訂立的6份合約樣本(「**集團商業增值合約**」)；及(ii) 貴集團與獨立第三方就 貴集團向獨立第三方提供的商業營運服務及商業增值服務(或類似服務)訂立的6份合約樣本(「**獨立第三方商業增值合約**」)。該等合約於2023年1月1日至2025年12月31日的審閱期間內生效，確保涵蓋所考慮的舊商業營運及增值服務框架協議的期間。該等(a) 貴集團與合景泰富集團之間的6份合約樣本；及(b) 貴集團與獨立第三方之間的6份合約樣本乃按隨機基準挑選，所有樣本均於審閱期間內每年挑選，且該等合約均參照同一模板。上述12份合約樣本包括審閱期間(a) 貴集團向合景泰富集團及其聯繫人提供商業營運服務及商業增值服務；及(b) 貴集團向獨立第三方提供有關類似服務的所有類型相關交易，確保抽取樣本的總量鉅細無遺且具代表性。隨機抽選的過程中並無預先選擇的偏見，從而盡量減少挑選或偏態代表的風險。所有樣本均為隨機選取，所審閱的記錄包含有關服務類型、服務費計算及付款條款的充足詳情。

集團商業增值合約及獨立第三方商業增值合約的選定樣本均與可資比較商業營運服務及商業增值服務有關，定義見新商業營運及增值服務框架協議。

吾等認為於整個審閱期間選定集團商業增值合約的6份樣本及獨立第三方商業增值合約的6份樣本屬充分且具有代表性，原因如下：(i)樣本乃自2023年12月1日至2025年12月31日期間的全部相關交易總體中隨機選定，確保並無預先選擇的偏見；(ii)所有樣本均參考相同合約模板且貫徹執行內部監控程序、服務範圍及定價機制，並未發現重大差異；(iii)樣本涵蓋可資比較商業營運服務及商業增值服務(定義見新商業營運及增值服務框架協議)；及(iv)審閱已經管理層的標準程序(每次定價決策參考至少兩項可資比較交易)及其他盡職調查問詢補充。鑒於商業營運

及增值服務協議之標準性質及樣本中並無任何不利結論或不一致情況，吾等認為樣本能夠合理證明向合景泰富集團提供的定價及條款乃按正常商業條款訂立，且對 貴集團而言不遜於向獨立第三方提供的定價及條款。

鑒於(i)商業營運服務及商業增值服務的流程(包括相應的內部監控程序)於吾等的審閱期間內貫徹一致；(ii)上述樣本乃隨機取得；及(iii)吾等取得的樣本一致，且並無顯示與吾等對商業營運服務及商業增值服務安排(包括各自的內部監控程序)的理解有任何差異，吾等認為，該等樣本足以讓吾等評估商業營運服務及商業增值服務的安排(包括各自的內部監控程序)。

根據吾等的審閱，吾等注意到(i)吾等審閱的商業營運服務及商業增值服務的條款與 貴集團與其他類似服務客戶(均為獨立第三方)之間的交易條款一致；(ii)商業營運服務及商業增值服務的定價不高於 貴集團向獨立第三方提供的類似服務；(iii) 貴集團向合景泰富集團提供的付款條款不高於 貴集團向獨立第三方提供的付款條款；(iv)與 貴集團向獨立第三方提供的類似服務所適用者相比，商業營運服務及商業增值服務乃按正常商業條款進行；及(v) 貴公司各自的內部監控程序均結構完整、記錄齊備，並有效地(即 貴集團的營運部門將收集(a)至少兩項 貴集團與獨立第三方於六個月內(如適用)所進行的(就物業的性質、規模及地點、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的其他同期交易；及(b)通過(其中包括)行業內的資訊交流、 貴集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到至少兩家中國其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有))確保商業營運服務及商業增值服務的定價乃按正常商業條款進行，且不高於 貴集團向獨立第三方提供的條款。吾等亦注意到，於收集相關資料後， 貴集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團及其聯繫人提供的價格，其將不會低於 貴集團向獨立第三方提供的價格。因此，吾等認為，新商業營運及增值服務框架協議的條款乃按正常商業條款或更佳條款訂立，且不會損害 貴公司及獨立股東的利益，屬公平合理。

3 非豁免協議的歷史交易金額及建議年度上限

3.1 新住宅物業管理服務框架協議

歷史金額

下表載列 貴集團向合景泰富集團提供的住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的現有年度上限、交易金額及使用率：

	截至2023年 12月31日止 年度 人民幣千元	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
住宅預售管理服務			
現有年度上限	259,500	259,500	259,500
— 向合景泰富集團	182,000	182,000	182,000
— 向合景泰富集團之聯繫人	77,500	77,500	77,500
歷史交易金額	160,283	50,730	22,177 (截至2025年 9月30日止 九個月)
— 向合景泰富集團	112,420	21,101	18,451
— 向合景泰富集團之聯繫人	47,863	29,629	3,726
使用率	62%	20%	9%
住宅物業管理服務			
現有年度上限	198,100	228,800	264,300
— 向合景泰富集團	133,800	154,600	178,600
— 向合景泰富集團之聯繫人	64,300	74,200	85,700
歷史交易金額	140,951	133,557	69,517 (截至2025年 9月30日止 九個月)
— 向合景泰富集團	103,576	95,048	55,215
— 向合景泰富集團之聯繫人	37,375	38,509	14,303
使用率	71%	58%	26%

獨立財務顧問函件

截至2025年12月31日止三個年度(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約65.8%、37.7%及23.3%。吾等注意到，使用率呈下降趨勢乃主要由於過往三年中國房地產市場的持續低迷，導致合景泰富集團及其聯繫人委聘 貴集團提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的已交付建築面積低於預期所致。

建議年度上限

下表載列新住宅物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限：

	截至2026年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2027年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2028年 12月31日止 年度 人民幣千元
住宅預售管理服務			
— 向合景泰富集團	26,300	26,300	26,300
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
	<u>32,300</u>	<u>32,300</u>	<u>32,300</u>
住宅物業管理服務			
— 向合景泰富集團	78,100	81,500	84,900
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>	<u>24,000</u>
	<u>98,100</u>	<u>103,500</u>	<u>108,900</u>
總計	<u>130,400</u>	<u>135,800</u>	<u>141,200</u>

吾等的意見

在評估新住宅物業管理服務框架協議的建議年度上限的合理性及公平性時，吾等已與管理層討論並注意到，建議年度上限乃經參考多項因素後釐定，其中包括：

- (i) 舊住宅物業管理服務框架協議項下住宅預售管理服務及住宅物業管理服務之歷史交易金額以及截至2025年12月31日止三個年度的相應年度上限的使用率持續下降；
- (ii) 合景泰富集團及其聯繫人已委聘 貴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；
- (iii) 貴集團根據現有合約獲委聘提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的預測交易金額；
- (iv) 截至2028年12月31日止三個年度各年，合景泰富集團及其聯繫人將需要住宅預售管理服務的估計項目數量為約26個(包括現有項目、新項目及續建項目)；及
- (v) 貴集團預計其可能獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供住宅物業管理服務的在管建築面積預期由截至2025年12月31日止年度的約2.4百萬平方米增加至截至2028年12月31日止年度的約2.8百萬平方米，此乃根據合景泰富集團及其聯繫人已交付之估計在管建築面積以及相關物業之空置率釐定。

獨立財務顧問函件

為評估新住宅物業管理服務框架協議的建議年度上限的合理性，吾等已審閱合景泰富集團對 貴集團的住宅預售管理服務及住宅物業管理服務的預期需求，並已將上述因素納入考量。預期需求已納入合約數目、每份合約金額、在管建築面積、空置率、空置建築面積、每月平均管理費及平均空置期等關鍵參數，該等參數均由管理層參考歷史記錄釐定並就當前市況作出審慎調整。

經考慮上文所述，包括在中國房地產市場低迷情況下預測的保守性、與合景泰富集團可識別交付項目的關聯性、過往上限的歷史使用率不足及提供的合理緩衝空間，吾等認為新住宅物業管理服務框架協議項下就住宅預售管理服務及住宅物業管理服務擬進行的持續關連交易的建議年度上限經公平釐定且屬公平合理。

3.2 新商業物業管理服務框架協議

歷史金額

下表載列 貴集團向合景泰富集團提供的商業預售管理服務及商業物業管理服務的現有年度上限、交易金額及使用率：

	截至2023年 12月31日止 年度 人民幣千元	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
商業預售管理服務			
現有年度上限	31,500	34,700	38,200
— 向合景泰富集團	28,500	29,900	31,400
— 向合景泰富集團之聯繫人	3,000	4,800	6,800
歷史交易金額	22,446	19,201	7,335
			(截至2025年 9月30日止 九個月)
— 向合景泰富集團	22,280	14,550	7,135
— 向合景泰富集團之聯繫人	166	4,651	200
使用率	71%	55%	19%
商業物業管理服務			
現有年度上限	194,100	224,200	259,000
— 向合景泰富集團	165,900	186,200	215,000
— 向合景泰富集團之聯繫人	28,200	4,800	44,000
歷史交易金額	152,668	91,865	58,896
			(截至2025年 9月30日止 九個月)
— 向合景泰富集團	147,960	86,371	49,039
— 向合景泰富集團之聯繫人	4,708	5,494	9,857
使用率	79%	41%	23%

獨立財務顧問函件

截至2025年12月31日止三個年度(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約77.6%、42.9%及29.7%。使用率呈下降趨勢乃主要由於 貴集團獲委聘向合景泰富集團及其聯繫人提供的商業預售管理服務及商業物業管理服務的項目數量及在管建築面積低於預期所致。

建議年度上限

下表載列新商業物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限：

	截至2026年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2027年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2028年 12月31日止 年度 人民幣千元
商業預售管理服務			
— 向合景泰富集團	9,400	9,400	9,400
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
	<u>10,400</u>	<u>10,400</u>	<u>10,400</u>
商業物業管理服務			
— 向合景泰富集團	71,600	71,600	71,600
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
	<u>86,600</u>	<u>86,600</u>	<u>86,600</u>
總計	<u>97,000</u>	<u>97,000</u>	<u>97,000</u>

吾等的意見

在評估新商業物業管理服務框架協議的建議年度上限的合理性及公平性時，吾等已與管理層討論並注意到，建議年度上限乃經參考多項因素後釐定，其中包括：

- (i) 舊商業物業管理服務框架協議項下之歷史交易金額及截至2025年12月31日止三個年度的相應年度上限的使用率持續下降；

- (ii) 合景泰富集團及其聯繫人已委聘 貴集團提供商業預售管理服務及商業物業管理服務的現有合約；
- (iii) 於截至2028年12月31日止三個年度各年合景泰富集團及其聯繫人將需要商業預售管理服務的估計項目數目為約7個；及
- (iv) 貴集團預計其可能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建築面積估計於截至2028年12月31日止三個年度各年為約0.6百萬平方米。

為評估新商業物業管理服務框架協議的建議年度上限的合理性，吾等已審閱合景泰富集團對 貴集團的商業預售管理服務及商業物業管理服務的預期需求，並已將上述因素納入考量。預期需求已納入合約數目、每份合約金額、在管建築面積、空置率、空置建築面積、每月平均管理費及平均空置期等關鍵參數，該等參數均由管理層參考歷史記錄釐定並就當前市況作出審慎調整。

經考慮上文所述，包括在中國房地產市場低迷情況下預測的保守性、與合景泰富集團可識別交付項目的關聯性、過往上限的歷史使用率不足及提供的合理緩衝空間，吾等認為新商業物業管理服務框架協議項下就商業預售管理服務及商業物業管理服務擬進行的持續關連交易的建議年度上限經公平釐定且屬公平合理。

3.3 新商業營運及增值服務框架協議

歷史金額

下表載列 貴集團向合景泰富集團提供的商業營運服務及商業增值服務的現有年度上限、交易金額及使用率：

	截至2023年 12月31日止 年度 人民幣千元	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
商業營運服務			
現有年度上限	119,200	126,600	145,700
— 向合景泰富集團	116,200	122,600	140,700
— 向合景泰富集團之聯繫人	3,000	4,000	5,000
歷史交易金額	119,046	52,982	35,480 (截至2025年 9月30日止 九個月)
— 向合景泰富集團	116,138	52,982	35,480
— 向合景泰富集團之聯繫人	2,908	—	—
使用率	100%	42%	24%
商業增值服務			
現有年度上限			
— 向合景泰富集團	17,100	18,800	20,700
歷史交易金額			
— 向合景泰富集團	16,547	17,591	12,414 (截至2025年 9月30日止 九個月)
使用率	97%	94%	60%

截至2025年12月31日止三個年度(年化)的相應現有年度上限的使用率分別為約99.5%、48.5%及38.4%。使用率呈下降趨勢乃主要由於過往三年中國房地產市場持續低迷，導致合景泰富集團及其聯繫人委聘 貴集團提供商業營運服務的已交付建築面積低於預期所致。

獨立財務顧問函件

建議年度上限

下表載列新商業營運及增值服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限：

	截至2026年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2027年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2028年 12月31日止 年度 人民幣千元
商業營運服務			
— 向合景泰富集團	47,200	48,000	48,900
— 向合景泰富集團之聯繫人	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
	<u>50,200</u>	<u>51,000</u>	<u>51,900</u>
商業增值服務			
— 向合景泰富集團	<u>18,200</u>	<u>20,000</u>	<u>22,000</u>
總計	<u>68,400</u>	<u>71,000</u>	<u>73,900</u>

吾等的意見

在評估新商業營運及增值服務框架協議的建議年度上限的合理性及公平性時，吾等已與管理層討論並注意到，建議年度上限乃經參考多項因素後釐定，其中包括：

- (i) 舊商業營運及增值服務框架協議項下商業營運服務及商業增值服務之歷史交易金額以及截至2025年12月31日止三個年度相應年度上限的使用率不斷減少；
- (ii) 合景泰富集團及其聯繫人已委聘 貴集團提供商業營運服務及商業增值服務的現有合約；及
- (iii) 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， 貴集團預計其可能於截至2028年12月31日止三個年度獲合景泰富集團及其聯繫人委聘以提供商業營運服務及商業增值服務的估計在管建築面積。

為評估新商業營運及增值服務框架協議的建議年度上限的合理性，吾等已審閱合景泰富集團對 貴集團的商業營運服務及商業增值服務的預期需求，並已將上述因素納入考量。預期需求已納入合約數目、每份合約金額、在管建築面積、空置率、空置建築面積、每月平均管理費及平均空置期等關鍵參數，該等參數均由管理層參考歷史記錄釐定並就當前市況作出審慎調整。

經考慮上文所述，包括在中國房地產市場低迷情況下預測的保守性、與合景泰富集團可識別交付項目的關聯性、過往上限的歷史使用率不足及提供的合理緩衝空間，吾等認為新商業營運及增值服務框架協議項下就商業營運服務及商業增值服務擬進行的持續關連交易的建議年度上限經公平釐定且屬公平合理。

4 簽訂非豁免協議的理由及裨益

理由及裨益

貴集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。預計於舊住宅物業管理服務框架協議到期後， 貴集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

貴集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業預售管理服務及商業物業管理服務。預計於舊商業物業管理服務框架協議到期後， 貴集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

貴集團已獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業營運服務及商業增值服務。預計於舊商業營運及增值服務框架協議到期後， 貴集團將繼續於其日常及一般業務過程中如此行事。

吾等的意見

誠如董事會函件「非豁免協議的綜合理由及裨益」一節所載，自2021年起，由於受多項因素影響，包括宏觀經濟環境及中國房地產市場調整， 貴集團與合景泰富集團及其聯繫人之間的結算出現延遲，導致 貴集團的貿易應收款項逾期結餘增加。截至2025年6月30日， 貴公司合併財務狀況表錄得來自合景泰富集團及其聯繫人的貿易應

收款項為約人民幣2,282百萬元(包括住宅物業管理服務、商業物業管理服務、商業營運及增值服務以及 貴集團向合景泰富集團及其聯繫人提供的宣傳策劃服務及物業代理服務相關服務費)。

吾等已就收回上述未償還的貿易應收款項向管理層作出查詢，並獲悉 貴集團一直與合景泰富集團及其聯繫人保持積極磋商，並執行多項措施，包括：(i)設立定期對賬機制，密切監察還款安排及進度；(ii)定期召開由雙方高級管理層參與的專項結算會議，以推動落實還款安排；(iii)開拓各種收回貿易應收款項的渠道，如根據適用法律法規自合景泰富集團及其聯繫人的受規管銀行賬戶收取服務費；及(iv)對合景泰富集團的若干成員企業提出法律程序，以收回未償還款項並保障 貴集團的合法權益。於截至2025年12月31日止三個年度，約人民幣432.3百萬元已由合景泰富集團及其聯繫人以現金結算。此包括截至2025年12月31日止三個年度與歷史交易有關的約人民幣225.2百萬元。除現金結算以外，合景泰富集團及其聯繫人過往概無作出任何形式之其他資產結算。

管理層進一步表示，基於合景泰富集團及其聯繫人現時的營運狀況，尤其由於合景泰富集團仍在進行多項債務重組，且合景泰富集團及其聯繫人不少銀行賬戶均受政府機關監管， 貴集團目前無法與合景泰富集團及其聯繫人協定可行的結算方案。然而， 貴集團將會盡最大努力基於上述措施，積極與合景泰富集團及其聯繫人進行磋商，以盡快與合景泰富集團及其聯繫人協定切實可行的方案。

基於吾等與管理層的進一步討論，吾等了解到，儘管合景泰富集團方面尚有未償還的應收款項， 貴公司認為簽訂非豁免協議屬合理及必要，原因主要基於以下考慮：

- (i) 自2022年起， 貴集團主動調整與合景泰富集團的業務模式並嚴格控制業務規模。在與合景泰富集團及其聯繫人簽署或重續任何具體協議前， 貴集團已實施額外的內部審核機制，其中涉及多個部門(包括但不限於營運、法律及財務部)基於合景泰富集團成員企業及其聯繫人的過往收款記錄及現行營運狀況等因素進行全面評估。非豁免協議項下的具體協議已明確規定結算週期、

開具發票、付款時限及終止條款。雖然具體條款因業務類型而異，但一般而言應按月付款，合景泰富集團及其聯繫人須於收到 貴集團開具之發票後於適用的信貸期(介乎五至十五個工作日)內付款；

- (ii) 貴公司將每月密切跟進合景泰富集團及其聯繫人於非豁免協議項下進行的結算。就住宅預售管理服務、商業預售管理服務、商業營運服務及商業增值服務而言，倘合景泰富集團及其聯繫人違約且付款逾期未繳超過六個月， 貴集團將暫停提供相關服務並在必要時終止相關協議。於提供非豁免協議項下的服務的期間， 貴集團將積極監察合景泰富集團及其聯繫人的銷售表現以及彼等受規管銀行賬戶的狀況，致力於在政府監管機關批准下，自該等受規管銀行賬戶收取服務費。此等措施旨在協助 貴集團避免承接具有較高信貸風險之項目以及減少來自合景泰富集團及其聯繫人的新增應收款項，以保障 貴集團及 貴公司股東的利益；
- (iii) 繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務有利於提升 貴集團的市場聲譽及服務品牌影響力，從而有助拓展第三方客戶群及增加預售管理服務收入。於截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月，產生自向獨立第三方提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務的收入金額分別約為人民幣22.4百萬元、人民幣32.8百萬元及人民幣20.6百萬元。根據 貴集團過往業務慣例，向合景泰富集團及其聯繫人提供預售服務有助 貴公司吸引更多第三方客戶。 貴集團提供預售服務之若干合景泰富集團之銷售辦事處可向潛在客戶展示 貴公司提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務的能力。透過持續向合景泰富集團及其聯繫人提供該等服務， 貴集團可促進其物業成功預售，使合景泰富集團及其聯繫人能產生來自預售的現金所得款項，並提升其償還結欠 貴集團的未償還款項能力。因此，持續提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務可互惠互利，既能支持合景泰富集團的物業變現計劃及產生現金流，同時亦能透過改

獨立財務顧問函件

善及時還款的前景及盡量減低現有風險的潛在虧損來保障 貴集團的利益。經考慮上述提供住宅預售管理服務及商業預售管理服務之裨益及成本後， 貴公司認為持續向合景泰富集團及其聯繫人提供服務符合 貴公司及股東之整體利益；

- (iv) 承接合景泰富集團及其聯繫人新交付的物業管理項目將進一步擴大 貴集團的在管建築面積，並有助 貴集團爭取更多第三方客戶及自第三方客戶收取更多收入；
- (v) 貴公司一直為物業業主提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務，該等業主為獨立第三方，或為合景泰富集團或其聯繫人。由於該等業主大部分為獨立第三方， 貴公司所收取的大部分基本管理費均來自獨立第三方，只有少數為自合景泰富集團或其聯繫人收取。隨著合景泰富集團及其聯繫人逐步出售該等項目內之未出售資產， 貴公司預期來自合景泰富集團及其聯繫人的收入比例將會進一步減少。根據 貴集團截至2025年12月31日止年度未經審核的財務記錄，經扣除合景泰富集團及其聯繫人的管理費後， 貴集團仍能維持該等項目在2025年度盈利。因此， 貴公司認為持續為該等項目提供服務，將使 貴集團得以產生利潤及現金流入，符合 貴公司及股東的整體利益；
- (vi) 截至2025年12月31日止三個年度， 貴公司同時為合景泰富集團所擁有的7個購物中心及6棟寫字樓提供商業營運服務、商業增值服務及商業物業管理服務。該等項目的平均出租率一直保持在75%以上，確保其穩定的運營狀態。這意味著該等項目產生的穩定部分物業管理費直接來自獨立第三方。持續為該等項目提供服務有助於維持其穩定的出租率，從而確保來自獨立第三方的物業管理費，並減少合景泰富集團就空置物業承擔的收入損失。高效的運營服務有助於維持甚至提升合景泰富集團的租金收入。因此， 貴公司將有機會與合景泰富集團協商，以自該等租金收入中劃撥部分款項用於支付相關服

務費或償還其結欠 貴公司的未償還債務。根據 貴集團截至2025年12月31日止年度未經審核的財務記錄，經扣除自合景泰富集團及其聯繫人收取的商業營運服務費、商業增值服務及商業物業管理服務費後， 貴集團仍能維持該等項目在2025年度盈利。經考慮上述提供商業營運服務及商業增值服務之裨益及成本後， 貴公司認為持續向合景泰富集團及其聯繫人提供該等服務符合 貴公司及股東的整體利益；

(vii) 為降低延遲結算服務費的風險， 貴公司將於根據非豁免協議訂立的具體協議中，設置明確的風險管控及退出機制作為預防性措施。該等條款旨在使 貴公司能夠在合景泰富集團違約時，及時控制成本並遏制信用風險擴大，從而將潛在損失控制在可控範圍內。 貴公司認為，根據非豁免協議持續向合景泰富集團及其聯繫人提供該等服務符合 貴公司及股東的整體利益；及

(viii) 透過繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供非豁免協議項下的服務， 貴集團可更清楚了解合景泰富集團及其聯繫人未售物業的銷售及營運狀況，此舉將有助 貴集團就回收應收彼等的款項與合景泰富集團及其聯繫人溝通。例如，採用合景泰富集團之租金收入作為信貸增強措施，或以合景泰富集團之未售物業抵銷其未付 貴集團之服務費。

吾等已進一步審閱 貴公司日期為2020年10月19日的上市文件及 貴公司日期為2022年12月21日的通函，自 貴公司於2020年10月上市以來， 貴公司、 貴集團一直獲合景泰富集團及其聯繫人委聘根據非豁免協議提供各自的服務，吾等認為簽訂非豁免協議的理由充分，且該協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

基於上文所述，吾等同意董事的觀點，經考慮上述商業考慮及對中長期效益的評估以及上述為及時結算及將所面臨的信貸風險減至最低而設立的程序，在當前市場環境下訂立非豁免協議構成公平合理的商業安排，且符合 貴公司及其股東的利益。吾等

亦認為非豁免協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理、乃按正常商業條款訂立，及將於 貴集團的日常業務過程進行，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

5 非豁免協議的內部監控措施

吾等注意到，為確保非豁免協議項下擬進行的交易屬正常商業條款，對 貴集團而言不遜於 貴集團向獨立第三方提供的條款，並符合相關協議項下的定價政策，就以下各項訂立任何個別協議前：

- (a) 就新住宅物業管理服務框架協議項下並非通過標準公開招標程序獲授的合約， 貴集團的營運部門將收集以下資料：
 - (i) 與獨立第三方於6個月內所進行的至少兩項(就物業的性質、規模及地點、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的 貴集團其他同期交易；及
 - (ii) 通過(其中包括)行業內的資訊交流、 貴集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到中國至少兩家其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有)。

於收集相關資料後， 貴集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團及其聯繫人提供的價格，其將不會低於 貴集團向獨立第三方提供的價格。此外，就新住宅物業管理服務框架協議而言，於釐定上述價格後， 貴集團必須將有關建議價格向有關政府機關備案及最終提供予合景泰富集團及其聯繫人的價格將不得高於向有關政府機關備案的有關標準費用。如果隨後需要修改價格，則向政府機關進行更新備案。對於通過適用中國法律及法規規定的標準公開招標程序授予提供住宅物業管理服務的項目，投標價格將向相關政府部門備案並適用於特定項目的所有客戶，而不論服務對象是否為合景泰富集團或其聯繫人或獨立第三方。營運部門負責確保 貴集團每月向每個項目的所有客戶收取相同價格。財務部門將每月審閱向客戶收取的價格是否正確；

獨立財務顧問函件

(b) 就新商業物業管理服務框架協議及新商業營運及增值服務框架協議，貴集團的營運部門將收集以下資料：

- (i) 與獨立第三方於6個月內(如適用)所進行的至少兩項(就物業的性質、規模及地點、服務範圍和預期營運成本而言)屬類似服務的 貴集團其他同期交易；及
- (ii) 通過(其中包括)行業內的資訊交流、 貴集團招聘的其他物業管理服務供應商的行業人才以及其他上市公司披露的公開可得資料，收集到中國至少兩家其他物業管理公司與獨立第三方的可資比較交易所收取的價格(如有)。

於收集相關資料後， 貴集團的營運部門將釐定一個向合景泰富集團及其聯繫人提供的價格，其將不會低於 貴集團向獨立第三方提供的價格。

- (c) 貴公司亦已制定程序監督其持續關連交易，其中 貴集團各部門將負責執行、監督及審查有關程序。營運部門將每季度進行一次定期檢查，以審查及評估非豁免協議項下擬進行的交易是否按照其各自的協議條款進行，及對具體交易收取的價格是否屬公平合理且符合上述定價政策；
- (d) 獨立非執行董事及 貴公司核數師將根據上市規則第14A.55條及第14A.56條對非豁免協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認書，以確保非豁免協議及其項下擬進行的交易乃符合非豁免協議的條款(包括有關定價政策)、按正常商業條款訂立及於 貴集團的日常及一般業務過程中進行； 貴公司審核委員會將審閱 貴公司的財務控制、風險管理及內部監控系統；及於考慮非豁免協議的任何續訂或修訂時， 貴公司屆時將遵守上市規則(如適用)；及
- (e) 貴集團財務部將監測實際交易金額及管理團隊將每月報告有關年度上限的總交易金額及使用率，以確保不會超過各非豁免協議項下的年度上限。此外，如果達到

獨立財務顧問函件

使用率85%的臨界值，財務部將提醒管理團隊考慮根據上市規則的相關要求修訂年度上限。

吾等已考慮並注意到：

- (i) 貴公司就上述非豁免協議有足夠的內部監控程序；
- (ii) 吾等審閱的文件與上述相關內部監控措施一致；
- (iii) 吾等已取得及審閱 貴公司核數師就2023財年及2024財年刊發的報告，並注意到 貴公司核數師並無發現任何事項致使彼等認為：(1) 貴集團的歷史持續關連交易未獲董事會批准；(2) 貴集團的歷史持續關連交易於所有重大方面未有符合 貴集團涉及 貴集團提供商品或服務的交易定價政策；(3) 貴集團的歷史持續關連交易於所有重大方面並無根據規管 貴集團的歷史持續關連交易的相關協議訂立；及(4) 貴集團的歷史持續關連交易已超過2023財年及2024財年的相關上限金額；及
- (iv) 由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供交易建議。

鑒於上文所述，吾等認為， 貴集團規管 貴集團持續關連交易的內部監控程序對實施 貴集團持續關連交易而言屬充足有效，且可按非豁免協議所協定及符合上市規則第14A章的規定進行。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為非豁免協議乃按正常商業條款訂立、於 貴集團一般及日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。吾等亦認為非豁免協議及其項下擬進行的交易的條款(包括建議年度上限)屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身亦推薦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，以批准非豁免協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

此 致

合景悠活集團控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

瓏盛資本有限公司

董事總經理

董事

蔡雄輝

歐陽偉健

謹啟

2026年3月9日

蔡雄輝先生及歐陽偉健先生為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並被視為瓏盛資本有限公司負責人員。蔡雄輝先生及歐陽偉健先生於機構融資行業分別擁有逾14年及11年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有須(i)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(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視為擁有的權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有股份數目				估已發行的 有投票權股 份百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益(受控 法團之權益)	其他權益	總數	
孔健岷	2,300,000	849,718,661 ⁽²⁾	219,635,885 ⁽⁴⁾	1,071,654,546	52.90
孔健楠	—	81,827,772 ⁽³⁾	988,977,774 ⁽⁴⁾	1,070,805,546	52.86

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數(即2,025,858,916股股份)計算。
- (2) 晉得及英明均由孔健岷先生全資擁有及控制。根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於晉得及英明擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 和康及通景國際有限公司(「通景」)由孔健楠先生全資擁有及控制。根據證券及期貨條例，孔健楠先生被視為於和康及通景擁有權益的股份中擁有權益。

- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，(其中包括)，訂約各方須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數中擁有權益。

於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的有投票權股份百分比 ⁽¹⁾
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事所知悉，以下人士（本公司董事除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益(受控 法團之權益)	其他權益		
晉得 ⁽⁴⁾	678,390,949	—	390,963,597 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
英明 ⁽⁴⁾	171,327,712	—	898,026,834 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
和康 ⁽⁴⁾	80,376,772	—	988,977,774 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
孔健濤	—	139,259,113 ⁽²⁾	930,095,433 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
正富	136,017,833	—	933,336,713 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
卓濤	2,729,450	—	1,066,625,096 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
富迅	511,830	—	1,068,842,716 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數(即2,025,858,916股股份)計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅由孔健濤先生全資擁有及控制。根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於正富、卓濤及富迅擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，(其中包括)訂約各方須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數中擁有權益。
- (4) 孔健楠先生為和康之唯一董事及孔健岷先生為晉得及英明之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士（本公司董事除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(猶如彼等各自為控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露)於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

4. 董事於資產之權益

本公司與合景泰富訂立日期為2022年11月21日的物業租賃協議(截至2025年12月31日止三個年度的年度上限分別為人民幣30百萬元、人民幣34.2百萬元及人民幣38.6百萬元)及日期為2025年12月11日的物業租賃協議(截至2028年12月31日止三個年度的年度上限分別為人民幣17.0百萬元、人民幣17.0百萬元及人民幣17.0百萬元)，本集團根據該等協議向合景泰富集團租賃若干物業及車位，而非執行董事孔健岷先生及執行董事孔健楠先生均被視為於該等協議中擁有重大權益，除此之外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本公司編製最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事服務合約

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現有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本集團該成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 董事於合約或安排之權益

除非執行董事孔健岷先生及執行董事孔健楠先生均被視為於其中擁有重大權益的非豁免協議及舊框架協議外，於最後實際可行日期，概無董事在對本集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自2024年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家或專業顧問之資格：

名稱	資格
隴盛資本有限公司	一間可根據證券及期貨條例進行第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，上述專家：

- (a) 已發出其書面同意書，表示同意刊發本通函，按本通函所載形式及內容納入本函件及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或者認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可依法強制執行與否）；及
- (c) 概無於本集團任何成員公司自2024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日期）以來已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 展示文件

下列文件將由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日，即不少於14天）止期間於本公司網站(www.kwgliving.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 新住宅物業管理服務框架協議及其補充協議；
- (b) 新商業物業管理服務框架協議及其補充協議；
- (c) 新商業營運及增值服務框架協議及其補充協議；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述隴盛資本有限公司的書面同意書。

10. 其他資料

本通函及隨附之代表委任表格已編製中英文版本。倘本通函的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告合景悠活集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2026年3月30日(星期一)下午四時正假座中華人民共和國廣州市珠江新城華夏路8號合景國際金融廣場38樓雲山會議室召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列決議案：

普通決議案

1. 「動議謹此確認及批准由本公司與合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」)所訂立日期為2025年12月11日的住宅物業管理服務框架協議(經日期為2026年2月12日的補充協議補充)(「新住宅物業管理服務框架協議」)及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)以及授權本公司董事(「董事」)作出一切有關行動、契據及事宜，簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新住宅物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」
2. 「動議謹此確認及批准由本公司與合景泰富所訂立日期為2025年12月11日的商業物業管理服務框架協議(經日期為2026年2月12日的補充協議補充)(「新商業物業管理服務框架協議」)及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)以及授權董事作出一切有關行動、契據及事宜，簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新商業物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」

股東特別大會通告

3. 「**動議**謹此確認及批准由本公司與合景泰富所訂立日期為2025年12月11日的商業營運及增值服務框架協議(經日期為2026年2月12日的補充協議補充) (「**新商業營運及增值服務框架協議**」) 及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限) 以及授權董事作出一切有關行動、契據及事宜, 簽署、簽立及交付彼等全權酌情可能認為屬必要、適當或合宜的所有有關文件以落實、確定、修訂、補充或完成涉及或與新商業營運及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易有關的任何事項。」

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港, 2026年3月9日

附註:

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東, 可委派一名或多名代表出席及投票, 代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司任何股份之聯名持有人, 則任何一名聯名持有人均可親身或委任受委代表於股東特別大會上就該等股份投票, 猶如彼為唯一有權投票之人士; 惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委任受委代表出席股東特別大會, 則於本公司股東登記冊內排名首位之有關聯名持有人始有權就該等股份投票。
3. 根據代表委任表格上印備的指示正式填妥及簽署的代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人核證的文本, 最遲須於大會或其任何延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前, 交回本公司的香港股份過戶登記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。
4. 閣下填妥及交回代表委任表格後, 屆時仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何延會並於會上投票。在該情況下, 代表委任表格被視為撤銷論。
5. 為釐定有權出席股東特別大會(或其任何延會)並於會上投票的股東身份, 本公司將自2026年3月25日(星期三)至2026年3月30日(星期一), 首尾兩天包括在內, 暫停辦理股份過戶登記手續, 期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票, 務請於2026年3月24日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的香港股份過戶登記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舖。

股東特別大會通告

6. 根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。根據細則第66條，提呈股東特別大會表決的決議案將以按股數票方式表決，而僅股東特別大會主席可真誠准許就純粹與一個程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。
7. 本通告中文版本僅供參考。倘有任何歧義，概以英文版本為準。