

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公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Kaisa Prosperity Holdings Limited

佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

2020年持續關連交易協議的年期將於2023年12月31日屆滿。於2023年11月9日，本公司訂立2023年持續關連交易協議，以重續2020年持續關連交易協議。

上市規則的涵義

由於有關(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；及(iii) 2023年物業租賃框架協議各自的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，故(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；及(iii) 2023年物業租賃框架協議各自須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於有關2023年物業助銷服務框架協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%，但所有百分比率低於5%，故2023年物業助銷服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以考慮(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；及(iii) 2023年物業租賃框架協議及其項下擬進行的交易的條款及年度上限是否屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，並向獨立股東提議如何於股東特別大會投票。

本公司已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(i) (1) 2023年物業管理服務框架協議；(2) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；及(3) 2023年物業租賃框架協議項下擬進行交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會的推薦建議；(iii) 獨立財務顧問的意見；及(iv) 召開股東特別大會的通告的通函將於2023年12月6日或之前寄發予股東。

I. 重續持續關連交易

2020年持續關連交易協議的年期將於2023年12月31日屆滿。

於2023年11月9日，本公司訂立2023年持續關連交易協議，以重續2020年持續關連交易協議。

(A) 2023年物業管理服務框架協議

2023年物業管理服務框架協議的主要條款載列如下：

訂約方	:	佳兆業控股及本公司
年期	:	自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間
主體事項	:	本集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務。

定價基準 : 就物業管理服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)銷售中心所售物業的面積、地點及定位；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定。

有關費用不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，及不得低於向獨立第三方就類似物業管理服務將予收取的費用。

建議年度上限	:		截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限			400,000	500,000	600,000

年度上限基準 : 年度上限乃參照以下因素釐定：

(i) 2020年物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額。

		截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限		1,200,000	1,450,000	1,750,000
實際交易金額		1,111,792	280,300	151,293 (附註)

附註：截至2023年9月30日止九個月的交易金額。

- (ii) 估計本集團提供物業管理服務的能力；
- (iii) 2023年佳兆業集團連同其合營企業及聯營公司已售的總建築面積；
- (iv) 佳兆業集團的預期需求(包括開發中的建築面積及預期將交付的建築面積)；
- (v) 預期2024年至2026年房地產行業的經營狀況改善並逐漸復甦；及
- (vi) 提供予佳兆業集團的物業管理服務的估計人員配置及經營成本。

先決條件 : 須待獨立股東批准後方可作實。

(B) 2023年設備安裝及維護服務框架協議

2023年設備安裝及維護服務框架協議的主要條款載列如下：

- 訂約方 : 佳兆業控股及本公司
- 年期 : 自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間
- 主體事項 : 本集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供設備安裝及維護服務。
- 定價基準 : 就設備安裝及維護服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)項目位置；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定。

有關費用不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，及不得低於向獨立第三方就類似設備安裝及維護服務將予收取的費用。

建議年度上限	:	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限		90,000	100,000	110,000

年度上限基準 : 年度上限乃參照以下因素釐定：

- (i) 2020年設備安服務框架協議項下的歷史交易金額。

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限	140,000	180,000	230,000
實際交易金額	94,278	47,378	43,858 (附註)

附註：截至2023年9月30日止九個月的交易金額。

- (ii) 估計本集團提供設備安裝及維護服務的能力；及
- (iii) 考慮到預期2024年至2026年房地產行業的經營狀況改善並逐步復甦，佳兆業集團對設備安裝及維護服務的預期需求；及
- (iv) 提供此類服務的相關經營成本的估計。

先決條件 : 須待獨立股東批准後方可作實。

(C) 2023年物業助銷服務框架協議

2023年物業助銷服務框架協議的主要條款載列如下：

- 訂約方 : 佳兆業控股及本公司
- 年期 : 自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間
- 主體事項 : 本集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業助銷服務。
- 定價基準 : 物業助銷服務收取的佣金按照售予本集團買家的物業售價乘以某一佣金比率計算。

佣金比率將經公平磋商並經參考佳兆業集團就類似服務向其他獨立銷售代理收取的佣金比率釐定，不得低於本集團向獨立第三方所收取的佣金比率。

建議年度上限	:	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	
		年度上限	10,000	10,000	12,500

年度上限基準 : 年度上限乃參照以下因素釐定：

- (i) 2020年助銷服務框架協議項下的歷史交易金額。

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限	7,200	8,640	10,400
實際交易金額	1,558	10	2,483 (附註)

附註：截至2023年9月30日止九個月的交易金額。

- (ii) 預期本集團在管的由佳兆業集團所擁有將於截至2026年12月31日止三個年度需要物業助銷服務的未售物業數目，以及轉介潛在買家有關未售物業的預期成功率；及
- (iii) 中國房地產行業未來三年的前景，尤其是預期房地產行業的經營狀況改善並逐步復甦。

(D) 2023年物業租賃框架協議

2023年物業租賃框架協議的主要條款載列如下：

- 訂約方 : 佳兆業控股及本公司
- 年期 : 自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止
期間
- 主體事項 : 本集團將向佳兆業集團租賃的數個位於廣東省
深圳及東莞作辦公室用途的物業。
- 本集團將向佳兆業集團租賃停車位，並按高予本集團向佳兆業集團所付租金的溢價分租有關停車位予本集團在管住宅社區的住戶。
- 於協議有效期內，本集團有權向佳兆業集團及／或其聯繫人租賃更多作辦公室用途的物業及租賃更多停車位。
- 定價基準 : 本集團就向佳兆業集團租賃作辦公室用途的
物業支付的租金將按公平磋商並參考類似地區
類似物業現行市場租金釐定，不得遜於獨立
第三方所提供者。
- 本集團就向佳兆業集團租賃的停車位支付的租金將按公平磋商釐定，並參考(i)中國類似地區停車位的現行市場租金；(ii)本集團向佳兆業集團租賃的停車位的佔用率；(iii)停車位位置；及(iv)本集團管理的同一住宅社區內的停車位數目。

建議年度上限	:	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
作辦公室用途的 租賃物業		5,000	5,500	6,000
停車位		30,000	32,500	35,000
年度上限總額		35,000	38,000	41,000

年度上限基準 : 年度上限乃參照以下因素釐定：

(i) 2020年物業租賃框架協議項下的歷史交易金額。

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
作辦公室用途的 租賃物業	5,000	5,500	6,000
實際交易金額	2,236	4,533	2,543 (附註)
停車位	55,000	55,000	55,000
實際交易金額	39,780	3,999	6,359 (附註)
年度上限總額	60,000	60,500	61,000
實際交易金額	42,016	8,532	8,902 (附註)

附註：截至2023年9月30日止九個月的交易金額。

(ii) 條款及條件，尤其是現有租賃協議項下的租金；及

(iii) 考慮到預期2024年至2026年房地產行業的經營狀況改善並逐步復甦、基於本集團估計需求，並經參考本集團未來業務發展計劃而預期本集團租賃處所的租金增量、位置及租賃面積預期增加。

先決條件 : 須待獨立股東批准後方可作實。

II. 內部控制

本公司已設立多項內部控制措施，以監督2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易，包括：

- (i) 在確定2023年持續關連交易協議項下的定價前，營運部須取得相關服務的現行市價作為參考。此外，營運部檢查本集團近期與獨立第三方進行的交易，以確保與佳兆業集團所進行交易的價格不遜於與獨立第三方所進行者；
- (ii) 本公司已指定一名熟悉本集團財務及業務營運的僱員監察2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易的總額，並按月評估其年度上限是否可能會被超越；
- (iii) 獨立非執行董事將對2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審核，並於年度報告中確認，根據上市規則的規定，該等持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，是否按一般商業條款訂立，以及是否依據2023年持續關連交易協議並按公平合理及符合本公司及其股東整體利益的條款訂立；及
- (iv) 本公司的外部核數師將根據上市規則對2023年持續關連交易協議及其項下擬進行的交易進行年度審核。

III. 訂約方的資料

(i) 本公司

本集團主要從事於中國提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。

(ii) 佳兆業控股

本公司主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務。

IV. 原因及裨益

訂立2023年持續關連交易協議為重續2020年持續關連交易協議，規範化2020年持續關連交易協議項下的現有安排。

董事(不包括李海鳴先生、郭曉群先生及謝斌鴻先生以及於聽取獨立財務顧問建議後(僅就2023年物業管理服務框架協議、2023年設備安裝及維護服務框架協議及2023年物業租賃框架協議而言)提供意見的獨立非執行董事)認為2023年持續關連交易協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，乃按公平基準及一般商業條款(包括建議年度上限)進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

李海鳴先生及郭曉群先生各自為佳兆業控股董事。郭曉群先生亦為佳兆業集團主席兼執行董事郭英成先生的兒子。謝斌鴻先生為佳兆業控股高級管理人員。彼等各自已於相關董事會決議案放棄投票。

V. 上市規則的涵義

於本公告日期，佳兆業控股於103,530,000股股份中擁有權益，相當於已發行股份的67.18%。佳兆業控股為本公司之控股股東，因此為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

2023年持續關連交易協議各自項下擬進行的交易構成本公司持續關連交易。

由於有關(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；及(iii) 2023年物業租賃框架協議各自的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，故(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；及(iii) 2023年物業租賃框架協議各自須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於有關2023年物業助銷服務框架協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%，但所有百分比率低於5%，故2023年物業助銷服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

股東特別大會

獨立董事委員會已告成立，以考慮(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；及(iii) 2023年物業租賃框架協議及其項下擬進行的交易的條款及年度上限是否屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，並向獨立股東提議如何於股東特別大會投票。

本公司已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(i)(1) 2023年物業管理服務框架協議；(2) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；及(3) 2023年物業租賃框架協議項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函將於2023年12月6日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙將具有以下涵義：

「2020年持續關連交易協議」	指	2020年物業管理服務框架協議、2020年設備安裝服務框架協議、2020年助銷服務框架協議及2020年物業租賃框架協議
「2020年設備安裝服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2020年11月4日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供設備安裝服務
「2020年物業租賃框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2020年11月4日的協議，內容有關向佳兆業集團及／或其聯繫人租賃(i)若干物業作辦公室用途；及(ii)停車位作分租用途
「2020年物業管理服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2020年11月4日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供物業管理服務
「2020年助銷服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2020年11月4日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供助銷服務

「2023年持續關連交易協議」	指	2023年物業管理服務框架協議、2023年設備安裝及維護服務框架協議、2023年助銷服務框架協議及2023年物業租賃框架協議
「2023年設備安裝及維護服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2023年11月9日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供設備安裝及維護服務
「2023年物業租賃框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2023年11月9日的協議，內容有關向佳兆業集團及／或其聯繫人租賃(i)若干物業作辦公室用途；及(ii)停車位作分租用途
「2023年物業管理服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2023年11月9日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供物業管理服務
「2023年物業助銷服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2023年11月9日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供物業助銷服務
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	佳兆業美好集團有限公司(股份代號：2168)，一家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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准2023年物業管理服務框架協議、2023年設備安裝及維護服務框架協議及2023年物業租賃框架協議
「設備安裝及維護服務」	指	設備安裝及維護服務，主要包括安裝(i)門禁系統；(ii)對講機系統；(iii)保安及監察系統；(iv)停車場智能管理系統；(v)智能住宅系統；及(vi)向業主交付該等物業前的住宅物業的其他智能工程

「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會委員會
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，一家根據證券及期貨條例(香港法例第571章)進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)的受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指	除佳兆業控股、郭先生及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)外的股東
「佳兆業集團」	指	佳兆業控股及其附屬公司，不包括本集團
「佳兆業控股」	指	佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「郭先生」	指	佳兆業控股的董事會主席兼佳兆業控股的執行董事郭英成先生
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	物業管理服務，包括(i)交付前服務，包括(a)建築工地管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「物業助銷服務」	指	物業助銷服務，包括但不限於向佳兆業集團及／或其聯繫人轉介潛在買家，以銷售本集團所管理的未售物業

「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席
廖傳強

香港，2023年11月9日

於本公告日期，董事會包括執行董事廖傳強先生、李海鳴先生、郭曉群先生、趙建華先生、牟朝輝女士及謝斌鴻先生；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。