

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或轉讓名下所有祈福生活服務控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人、或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或註冊證券交易商或其他代理人，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，概不對因本通函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。

---



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

**CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED**

**祈福生活服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

持續關連交易：

- (1) 2024年總租約；及
- (2) 2024年綜合服務框架協議

獨立董事委員會及獨立股東  
的獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**

---

董事會函件載於本通函第6至33頁。獨立董事委員會函件載於本通函第34至35頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問浩德融資有限公司函件載於本通函第36至63頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

祈福生活服務控股有限公司謹訂於2024年12月18日(星期三)上午11時正假座香港鰂魚涌太古坊華蘭路18號港島東中心23樓多用途會議場地23H舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第69至71頁。無論閣下能否出席大會並於會上投票，務請閣下按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥，並儘快交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2024年12月16日(星期一)上午11時正(香港時間))送達。按指示填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會並於會上投票。

本通函連同代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))。

2024年11月22日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件	
緒言 .....	6
(1) 2024年總租約 .....	7
2024年總租約的主要條款 .....	8
歷史交易金額 .....	14
建議年度上限 .....	14
釐定建議年度上限的基準 .....	15
有關2024年總租約上市規則的涵義 .....	16
(2) 2024年綜合服務框架協議 .....	17
2024年綜合服務框架協議的主要條款 .....	18
定價政策 .....	20
定價方式及程序 .....	24
歷史交易金額及建議年度上限 .....	26
釐定建議年度上限的基準 .....	28
有關2024年綜合服務框架協議上市規則的涵義 .....	30
訂立2024年總租約及2024年綜合服務框架協議的理由及裨益 .....	31
訂約方的資料 .....	31
股東特別大會 .....	32
推薦意見 .....	33
其他資料 .....	33

---

## 目 錄

---

	頁次
獨立董事委員會函件 .....	34
浩德融資有限公司函件 .....	36
附錄 - 一般資料 .....	64
股東特別大會通告 .....	69

本通函備有中英文版本。

如有歧義，概以本通函英文版本為準。

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2021年綜合服務框架協議」	指	2021年一號綜合服務框架協議及2021年二號綜合服務框架協議的統稱
「2021年總租約」	指	2021年一號總租約及2021年二號總租約的統稱
「2021年一號綜合服務框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表WM非醫療保健集團其他成員公司)(為另一訂約方)所訂立日期為2021年10月29日的綜合服務框架協議，據此，本公司同意向番禺祈福新邨房地產及祈福仙湖酒店提供其中所列載的各項服務
「2021年二號綜合服務框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與祈福醫療(為其本身及代表WM醫療保健集團其他成員公司)所訂立日期為2021年10月29日的綜合服務框架協議，據此，本公司同意向祈福醫療提供其中所列載的各項服務
「2021年一號總租約」	指	番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)與本公司(為其本身及代表其附屬公司)所訂立日期為2021年10月29日的總租約，據此，番禺祈福新邨房地產同意出租若干物業予本公司
「2021年二號總租約」	指	祈福醫療(為其本身及代表WM醫療保健集團的若干成員公司)與本公司(為其本身及代表其附屬公司)所訂立日期為2021年10月29日的總租約，據此，祈福醫療同意出租若干物業予本公司
「2024年綜合服務框架協議」	指	2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議的統稱
「2024年總租約」	指	2024年一號總租約及2024年二號總租約的統稱

---

## 釋 義

---

「2024年一號綜合服務 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司(本集團及WM醫療保健集團除外))(為另一訂約方)所訂立日期為2024年10月16日的綜合服務框架協議,據此,本公司同意向番禺祈福新邨房地產及祈福仙湖酒店提供其中所列載的各項服務
「2024年二號綜合服務 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)所訂立日期為2024年10月16日的綜合服務框架協議,據此,本公司同意向祈福醫療提供其中所列載的各項服務
「2024年一號總租約」	指	番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)與本公司(為其本身及代表其附屬公司)所訂立日期為2024年10月16日的總租約,據此,番禺祈福新邨房地產同意出租若干物業予本公司
「2024年二號總租約」	指	祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)與本公司(為其本身及代表其附屬公司)所訂立日期為2024年10月16日的總租約,據此,祈福醫療同意出租若干物業予本公司
「30%受控公司」	指	具有上市規則第14A章賦予該詞的涵義
「組織章程細則」	指	本公司當前生效之組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「番禺祈福新邨房地產」	指	廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司,於中國內地成立的有限公司及私人集團的成員公司

---

## 釋 義

---

「祈福醫療」	指	祈福醫療集團有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司及為WM醫療保健集團的控股公司，且由孟女士間接全資擁有
「祈福仙湖酒店」	指	佛山市南海祈福仙湖酒店有限公司，於中國內地成立的有限公司及為WM非醫療保健集團成員公司(即孟女士的30%受控公司)
「本公司」	指	祈福生活服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：3686)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2024年12月18日(星期三)上午11時正假座香港鰂魚涌太古坊華蘭路18號港島東中心23樓多用途會議場地23H召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准有關(i)2024年一號總租約；(ii)2024年一號綜合服務框架協議；及(iii)2024年二號綜合服務框架協議，以及其項下擬進行的相關交易(包括其各自年度上限)的普通決議案
「2021財年」、「2022財年」 及「2023財年」	分別 指	截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止財政年度各年
「2024財年」、「2025財年」、 「2026財年」及「2027財年」	分別 指	截至2024年12月31日、2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日止財政年度各年
「國內生產總值」	指	國內生產總值(所有提述之國內生產總值增長率均指實際而非名義國內生產總值增長率)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	中國香港法定貨幣港元

---

## 釋 義

---

「中國香港」	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(即羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生)組成的獨立董事委員會，旨在就2024年一號總租約、2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議，以及其項下擬進行的相關交易(包括其各自建議年度上限)向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可根據證券及期貨條例進行第4類(就證券交易提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准(其中包括)2024年一號總租約、2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議，以及其項下擬進行的相關交易(包括其各自建議年度上限)放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個別人士或公司
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	指	2024年11月18日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國內地」或「中國」	指	中華人民共和國內地
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「孟女士」	指	孟麗紅女士，為執行董事、本公司首席執行官、董事會主席兼其中一名控股股東

## 釋 義

「孟女士的配偶」	指	彭磷基先生，為孟女士的配偶
「2024年10月公告」	指	本公司日期為2024年10月16日的公告，內容有關（其中包括）2024年總租約及2024年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行的交易
「先前已刊發文件」	指	本公司發佈的以下文件：(i)本公司日期為2021年10月29日有關2021年總租約及2021年綜合服務框架協議的公告；(ii)本公司日期為2021年12月9日有關2021年總租約及2021年綜合服務框架協議的通函；及(iii)本公司日期為2021年12月30日的公告，內容有關於同日舉行以批准2021年總租約及2021年綜合服務框架協議項下擬進行的相關交易、以及於2022財年、2023財年及2024財年各年其項下建議之各自年度上限之股東特別大會投票表決結果
「私人集團」	指	孟女士的配偶的該等30%受控公司
「招股章程」	指	本公司日期為2016年10月27日的招股章程
「人民幣」	指	中國內地法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂及修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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
「WM醫療保健集團」	指	祈福醫療及其附屬公司，主要於中國內地從事經營（其中包括）醫院及若干配套醫療設施，如產後護理中心、老年護理服務中心、牙科診所及藥局
「WM非醫療保健集團」	指	孟女士的該等30%受控公司，本集團及WM醫療保健集團除外
「%」	指	百分比





祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

**CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED**

**祈福生活服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

執行董事：

孟麗紅女士(主席兼首席執行官)

何淑媚女士

劉興先生

非執行董事：

梁玉華女士

獨立非執行董事：

羅君美女士

何湛先生

麥炳良先生(又名麥華章先生)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P. O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及中國主要營業地點：

中國廣東省

廣州市番禺區

市廣路8號

香港主要營業地點：

香港

柴灣永泰道70號

柴灣工業城2期

7樓

敬啟者：

**持續關連交易：**

**(1) 2024年總租約；及**

**(2) 2024年綜合服務框架協議**

**緒言**

茲提述(i)先前已刊發文件，內容有關(其中包括)2021年總租約及2021年綜合服務框架協議項下所提供的持續關連交易及關連交易；及(ii)2024年10月公告。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關(i)2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議以及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就相同事宜致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則項下規定的其他資料。

### (1) 2024年總租約

茲提述先前已刊發文件，內容有關(其中包括)2021年總租約(包括2021年一號總租約及2021年二號總租約)項下所提供的持續關連交易及關連交易。

於2021年10月29日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)(i)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立2021年一號總租約；及(ii)與祈福醫療(為其本身及代表WM醫療保健集團的若干成員公司)(作為業主)訂立2021年二號總租約，據此，各業主同意按各租約所載的條款及條件及在此規限下出租若干物業予本集團。

2021年總租約各自的年期自2022年1月1日起至2024年12月31日止，為期三年。預期本公司於2024年12月31日後將繼續租賃2021年總租約項下的有關物業。

於2024年10月16日，為取代2021年總租約，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)訂立2024年總租約，包括：

- (i) 與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)(作為業主)訂立的2024年一號總租約；及
- (ii) 與祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)(作為業主)訂立的2024年二號總租約，

據此，各業主同意按各租約所載的條款及條件及在此規限下出租若干物業予本集團。2024年總租約各自的年期自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。

## 董事會函件

### 2024年總租約的主要條款

#### 2024年一號總租約

2024年一號總租約的主要條款概述如下：

2024年一號總租約的日期：

2024年10月16日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)
- (ii) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)(作為業主)

2024年一號總租約項下將予出租的物業：

根據2024年一號總租約，本集團將於中國內地廣東省番禺區、佛山地區、花都區及中國香港自私人集團租賃總建築面積為27,197平方米的物業。物業的簡要詳情載列如下：

物業地址	租約數目	總建築 面積 (平方米)	月租範圍 (每平方米 人民幣元) (附註1)	用途
番禺區祈福新邨	40	25,124	4-266 <sup>(附註2)</sup>	業務門店、 食堂、辦公 室及倉庫
佛山地區 祈福南灣半島	1	20	20	業務門店
花都區 祈福輝煌台	1	20	50	業務門店
中國香港柴灣	2	2,033	109	辦公室及 倉庫
總計	<u>44</u>	<u>27,197</u>		

附註：

- (1) 指2025財年的月租範圍。
- (2) 於番禺區物業的該等40項租約中，其中四份的月租介乎每平方米人民幣230至266元，乃由於該等物業位處人流相對多的購物商場，並由本集團租用作經營業務網點所致，而餘下物業的月租則介乎每平方米人民幣4至80元。

## 董事會函件

私人集團於番禺區祈福新邨所開發的若干住宅物業的建設預期將於2025財年至2027財年期間竣工及獲准許入住，因此，2024年一號總租約亦載有一項條款，即於該等物業建設竣工及開始入住時，本集團將自私人集團租賃部分新建物業，即在中國內地廣東省番禺區祈福新邨總建築面積6,338平方米的部分。預期本集團將租賃的新建物業的簡要詳情載列如下：

	新租約 數目	總建築 面積 (平方米)	預期月租範圍 <sup>(附註2)</sup>			用途
			2025財年 (每平方米人民幣元)	2026財年 (每平方米人民幣元)	2027財年 (每平方米人民幣元)	
2025財年	2	2,238	38-69	38-74	38-78 業務門店	
2026財年	1	2,000	不適用	69	69-74 業務門店	
2027財年	4	2,100	不適用	不適用	69 業務門店	
總計	<u>7</u>	<u>6,338<sup>(附註1)</sup></u>				

附註1：此等數字乃按累計基準呈列，並包括於上一財政年度租賃並於相關財政年度存續的物業之總建築面積。

附註2：此等預期月租乃根據番禺區類似物業的租金並考慮相關物業的用途及位置而估計。本集團將委聘獨立估值師出具公平租金函件，作為釐定相關年度應付租金的參考。

就2024年一號總租約項下租賃的物業而言，本集團個別成員公司(作為承租人)與私人集團個別成員公司(作為業主)已訂立或將訂立個別租約，其訂明特定的租賃條款及條件(包括租金、付款方式及其他條款)。有關個別租約的年期應與2024年一號總租約的年期一致。

---

## 董事會函件

---

倘任何個別租約於2027年12月31日前到期(即2024年一號總租約的到期日),本公司有權通過發出三個月書面通知後與相關業主(即私人集團的成員公司)重續有關個別租約,惟須符合上市規則當時的適用條文。

用途： 主要用作經營業務網點、辦事處、倉庫及／或其他相關用途

期限： 自2025年1月1日起計至2027年12月31日止為期三年

租金： 現有個別租約項下本集團應付的年度租金乃由本集團經參考基於公平租金報告(「**公平租金報告**」)所載獨立物業估值師的估值結果及管理層對2024財年現行市場價格的評估所得出的現有個別租約下各項物業於2024年8月31日的現行市場價格範圍後釐定。公平租金報告提供截至2024年8月31日的物業(包括根據2024年一號總租約涵蓋的44項現有個別租約租賃者)租金水平之獨立分析,顯示本集團根據有關現有租約應付的租金處於類似物業租金範圍內。

至於就新建物業而將訂立的新個別租賃,本集團同意委聘獨立估值師以出具公平租金函件(有關租賃租期開始前)作為釐定有關應付年度租金的參考。

---

## 董事會函件

---

本集團將根據2024年一號總租約租用的物業的年度租金乃經相關訂約方參考當地相鄰及規模質量相似的物業現行市場價格進行公平磋商後釐定，並受本集團及私人集團內部監控措施所規限。當地物業的現行市場價格乃經參考以下各項後釐定：

- (i) (就現有租約而言)公平租金報告或(就有關新建物業租約或本集團將訂立的新租約而言)由獨立估值師將予出具的公平租金報告；
- (ii) 獨立地產代理提供的獨立第三方於臨近地區擁有的一個或多個類似可資比較物業的報價；及
- (iii) 由獨立地產代理提供至少兩份由私人集團擁有的類似可資比較物業的報價。

於行政部總經理收集可得數據及市場資料(包括來自獨立第三方的報價)後，有關資料將首先交予一名執行董事(不包括孟女士)以檢查是否遵守定價政策，其後將交予財務部核實及審查，而財務部亦將決定私人集團提供的報價是否對本集團而言不遜於獨立第三方地產代理所提供者，以及租賃條款是否屬公平合理。

本集團應付年度租金將逐年增加，增加百分比不超過(i) 5% (乃經參考中國內地於2023年的國內生產總值增長率後釐定)；及(ii)緊接上一年度中國內地現行國內生產總值增長率(以較低者為準)。

租金支付：

年度租金應分12期並在每月第一個中國銀行工作日或之前等額支付

---

## 董事會函件

---

租賃物業的變動： 倘租賃物業(就用途或所租賃建築面積而言)有因本集團業務發展而產生或與此相關的任何變動，訂約方可訂立補充協議或備忘錄以對相關個別租約實施相應修訂。

倘若(i)相關變動(或累積變動)並無導致超出相關年度的年度上限(經當時獨立股東批准)；及(ii)釐定有關物業租金的方法遵守2024年一號總租約的條款，有關變動將被視為微不足道(除非聯交所或超過半數的獨立非執行董事另有考慮)。倘任何變動被視為重大，有關變動將於遵守上市規則項下的適用規定後生效。

優先權： 根據2024年一號總租約，番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)已向本公司(為其本身及代表其附屬公司)授出優先權，由此在2024年一號總租約年期內的任何時間，倘任何相關業主有意出售、出讓或轉讓本集團(作為承租人)於2024年一號總租約項下租賃的任何物業，有關物業將首先供本集團按將基於獨立估值師的估值釐定的公平合理的價格購買。

本集團可全權酌情行使優先權。倘本集團選擇行使優先權，有關物業的相關出售及購買須待本集團已遵守上市規則當時的適用規定後，方告完成。

2024年一號總租約生效的先決條件： 2024年一號總租約項下擬進行的交易須待以下條件達成後，方為有效：(i)本公司已遵守其有關披露及批准2024年一號總租約及其項下擬進行的交易的義務，包括(倘如此要求)根據組織章程細則及上市規則的條文取得獨立股東批准；及(ii)遵守上市規則項下的全部其他規定(包括取得獨立財務顧問的意見(倘如此要求))。

---

## 董事會函件

---

上文所載各項條件在任何情況下均不可豁免。於最後實際可行日期，除刊發2024年10月公告外，並無任何上文所載條件已經達成。

2024年一號總租約、2024年二號總租約、2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議均並非互為條件。

### 2024年二號總租約

2024年二號總租約的主要條款概述如下：

2024年二號總租約的日期：

2024年10月16日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)
- (ii) 祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)(作為業主)

2024年二號總租約項下將予出租的物業：

根據2024年二號總租約，本集團將自WM醫療保健集團租賃兩處位於廣東省番禺區的總建築面積為202平方米的物業，月租為每平方米人民幣62元

就2024年二號總租約項下租賃的物業而言，本集團個別成員公司(作為承租人)與WM醫療保健集團個別成員公司(作為業主)已訂立或將訂立個別租約，其訂明特定的租賃條款及條件(包括租金、付款方式及其他條款)。有關個別租約的年期應與2024年二號總租約的年期一致。

倘任何個別租約於2027年12月31日前到期(即2024年二號總租約的到期日)，本公司有權通過發出三個月書面通知後與相關業主(即WM醫療保健集團的成員公司)重續有關個別租約，惟須符合上市規則當時的適用條文。

用途：

主要用作經營便利店

期限：

自2025年1月1日起計至2027年12月31日止為期三年



## 董事會函件

2024年二號總租約的其他主要條款(包括租金、租金支付、租賃物業的變動、優先權及先決條件)與2024年一號總租約的主要條款大體相似。

基於本節下文「有關2024年總租約上市規則的涵義」一段所載的原因，故2024年二號總租約及其項下擬進行的交易完全獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。因此，就有關2024年二號總租約的歷史交易金額及建議年度上限的進一步詳情，請參閱2024年10月公告。

### 歷史交易金額

#### 2021年一號總租約

於2022財年、2023財年及2024財年，2021年一號總租約項下的新增使用權資產如下：

	2022財年 (人民幣 百萬元)	2023財年 (人民幣 百萬元)	2024財年 (截至2024年 8月31日) (人民幣 百萬元)
新增使用權資產	<u>10.2</u>	<u>2.0</u>	<u>16.2</u>

截至2024年12月31日止三個年度，2021年一號總租約先前設定的年度上限分別為人民幣57.1百萬元、人民幣13.6百萬元及人民幣19.7百萬元。

據董事所悉，於最後實際可行日期，2021年一號總租約項下擬進行的交易於2024財年的年度上限未獲超出，而2021年一號總租約項下2024財年的實際交易金額預期將不會超出2024財年的相關年度上限。

### 建議年度上限

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認使用權資產及租賃負債，彼等乃按剩餘租賃付款的現值進行計量(採用本集團(作為承租人)訂立租約當年的承租人增量借貸利率貼現)。根據上市規則的規定，由於使用權資產(於相關租約開始日期按租賃負債初始金額計算)將於其根據2024年一號總租約訂立租約時由本集團確認，本集團須於2024年一號總租約項下就本集團(作為承租人)於2025財年、2026財年及2027財年各年訂立的租約有關的新增使用權資產的總價值設定年度上限。

## 董事會函件

### 2024年一號總租約

下表載列建議年度上限，呈列了與本集團將根據2024年一號總租約就2025財年、2026財年及2027財年各年訂立的租約有關的新增使用權資產的總價值：

	2025財年 (人民幣 百萬元)	2026財年 (人民幣 百萬元)	2027財年 (人民幣 百萬元)
2024年一號總租約的建議 年度上限	<u>21.0</u> <sup>(附註1及2)</sup>	<u>18.2</u> <sup>(附註1)</sup>	<u>14.1</u> <sup>(附註1及2)</sup>

附註：

1. 新增使用權資產總價值的建議年度上限：(i)就2025財年而言，指與本集團於2025財年將根據2024年一號總租約訂立的13項租約(包括新租約及現有租約續約)有關的新增使用權資產；(ii)就2026財年而言，指與本集團於2026財年將根據2024年一號總租約訂立的12項租約(包括新租約及現有租約續約)有關的新增使用權資產；及(iii)就2027財年而言，指與本集團於2027財年將根據2024年一號總租約訂立的8項租約(包括新租約及現有租約續約)有關的新增使用權資產。
2. 2025財年及2027財年各自於2024年一號總租約項下的建議年度上限已於本通函作出修訂以修正於編製載於2024年10月公告的新增使用權資產總值的相關總額時由疏忽所致的錯誤。

使用權資產乃於租約開始日期按租賃負債初始金額計算。誠如上表附註所示，由於本集團根據2024年一號總租約將訂立的多份新租約於截至2027年12月31日止三個年度有所波動，故截至2027年12月31日止三個年度2024年一號總租約的建議年度上限亦有類似波動幅度。

### 釐定建議年度上限的基準

2024年一號總租約項下擬進行交易的建議年度上限乃參考以下各項釐定：

- (i) 本集團應付的租金；
- (ii) 根據2024年一號總租約將自私人集團租賃的物業(包括現有物業及新建物業，詳情載於本節上文所述的「2024年總租約的主要條款—2024年一號總租約」一段)的總建築面積；
- (iii) 根據2024年一號總租約將租賃的物業(包括現有物業及新建物業)的市場租金及月租範圍(詳情載於本節上文所述的「2024年總租約的主要條款—2024年一號總租約」一段)，乃基於現行市況及鄰近地區類似物業的租金水平得出；

## 董事會函件

- (iv) 本集團在租期內使用相關租賃資產的權利的價值，其初始按現值基準計量及按將根據2024年總租約訂立的各項租約的不可取消租賃付款貼現計算(採用增量借貸利率作為貼現率)；及
- (v) 預期各年年度租金增幅如下，以下列較低者為準：(a) 5% (經參考於2023年中國內地國內生產總值增長率釐定)；及(b)緊接上一年度中國內地現行國內生產總值增長率。

### 有關2024年總租約上市規則的涵義

孟女士為執行董事、本公司首席執行官、董事會主席兼本公司其中一名控股股東，及因此根據上市規則第14A.07條，孟女士的聯繫人為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)包括孟女士的配偶的30%受控公司，而WM醫療保健集團(包括祈福醫療)包括孟女士的30%受控公司。因此，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及WM醫療保健集團(包括祈福醫療)均為孟女士的聯繫人，及因此根據上市規則為本公司的關連人士。

2024年一號總租約及2024年二號總租約項下擬進行的交易未按照上市規則第14A.81條予以合併計算，乃基於以下原因(i)根據2024年一號總租約及2024年二號總租約分別租賃的物業的地點不同；(ii)根據2024年總租約租賃的物業的性質及用途不同；及(iii)根據2024年總租約租賃的物業乃用作本集團的運操作業務網點、辦事處或倉庫及／或其他相關用途，屬於其現有業務的正常及一般業務活動，及因此將不會導致本集團涉及新的業務活動。

就2024年一號總租約而言，由於有關其項下最高年度上限的至少一項適用百分比率(除溢利率外)高於5%(惟少於25%)，且該最高年度上限超過1千萬港元，故2024年一號總租約及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

就2024年二號總租約而言，由於有關其項下年度上限的全部適用百分比率(除溢利率外)均少於5%，且該等年度上限均低於3百萬港元，故2024年二號總租約及其項下擬進行的交易完全獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。經考慮2024年一號總租約與2024年二號總租約之間的關聯性，有關2024年二號總租約及其項下擬進行的交易的簡要詳情亦載入本通函以供股東知悉。

### (2) 2024年綜合服務框架協議

茲提述先前已刊發文件，內容有關(其中包括)2021年綜合服務框架協議(包括2021年一號綜合服務框架協議及2021年二號綜合服務框架協議)項下的持續關連交易。

於2021年10月29日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)與下列各方訂立以下協議：

- (i) 與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表WM非醫療保健集團其他成員公司)(均作為接受方)訂立的2021年一號綜合服務框架協議；及
- (ii) 與祈福醫療(為其本身及代表WM醫療保健集團的其他成員公司)(作為接受方)訂立的2021年二號綜合服務框架協議，

據此，本集團同意按協議所載的各自條款及條件及在此規限下向各接受方提供以下服務，年期為截至2024年12月31日止三個年度：(a)採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹代理服務及物業代理服務；(b)工程及維修服務；及(c)電訊服務。預期2021年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易於2024年12月31日期滿後仍將繼續。

於2024年10月16日，為取代2021年綜合服務框架協議，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)訂立2024年綜合服務框架協議，包括：

- (i) 與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表孟女士的其他30%受控公司(本集團及WM醫療保健集團除外))(作為接受方)訂立的2024年一號綜合服務框架協議；及
- (ii) 與祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)(作為接受方)訂立的2024年二號綜合服務框架協議，

據此，本集團同意按其內所載的各自條款及條件及在此規限下向各接受方提供以下服務，年期為自2025年1月1日起至截至2027年12月31日止三個年度：(a)採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹代理服務及物業代理服務(統稱「生活服務」)；(b)工程及維修服務；及(c)電訊服務。

### 2024年綜合服務框架協議的主要條款

#### 2024年一號綜合服務框架協議

2024年一號綜合服務框架協議的主要條款概述如下：

2024年一號綜合服務框架協議的日期： 2024年10月16日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)
- (ii) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表孟女士的其他30%受控公司(本集團及WM醫療保健集團除外))(均作為接受方)

期限：

自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年

雙方有權透過發出三個月的書面通知將2024年一號綜合服務框架協議的期限在初始年期於2027年12月31日屆滿後延期最多三年，惟須符合上市規則當時的適用條款。

本集團將提供的服務：

- (a) 生活服務，即採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹服務及物業代理服務；
- (b) 工程及維修服務(主要與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)；及
- (c) 電訊服務。

---

## 董事會函件

---

2024年一號綜合服務框架協議生效的先決條件：

2024年一號綜合服務框架協議項下擬進行的交易須待以下條件達成後，方為有效：(i)本公司已遵守其有關披露及批准2024年一號綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易的義務，包括(倘如此要求)根據組織章程細則以及上市規則的條文取得獨立股東批准；及(ii)遵守上市規則項下的全部其他規定(包括取得獨立財務顧問的意見(倘如此要求))。

上述各項條件在任何情況下均不可豁免。於最後實際可行日期，除2024年10月公告所刊發者外，概無上述條件已獲達成。

2024年一號總租約、2024年二號總租約、2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議彼此之間並非互為條件。

### **2024年二號綜合服務框架協議**

2024年二號綜合服務框架協議的主要條款概述如下：

2024年二號綜合服務框架協議的日期：

2024年10月16日(交易時段後)

訂約方：

- (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)
- (ii) 祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)(作為接受方)

期限：

自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年

雙方有權透過發出三個月的書面通知將2024年二號綜合服務框架協議的期限在初始年期於2027年12月31日屆滿後延期最多三年，惟須符合上市規則當時的適用條款。

本集團將提供的服務：

生活服務；工程及維修服務；及電訊服務。

---

## 董事會函件

---

2024年二號綜合服務框架協議生效的先決條件：

2024年二號綜合服務框架協議項下擬進行的交易須待以下條件達成後，方為有效：(i)本公司已遵守其有關披露及批准2024年二號綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易的義務，包括(倘如此要求)根據組織章程細則以及上市規則的條文取得獨立股東批准；及(ii)遵守上市規則項下的全部其他規定(包括取得獨立財務顧問的意見(倘如此要求))。

上述各項條件在任何情況下均不可豁免。於最後實際可行日期，除2024年10月公告所刊發者外，概無上述條件已獲達成。

2024年一號總租約、2024年二號總租約、2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議彼此之間並非互為條件。

### 定價政策

根據2024年一號綜合服務框架協議，本集團收取的服務費用及其項下所載條款對本集團而言應不遜於向獨立第三方所提供的條款。

根據2024年二號綜合服務框架協議，(i)向WM醫療保健集團收取的服務費用及其項下所載條款對WM醫療保健集團而言應不遜於獨立第三方(向WM醫療保健集團)所提供的條款，惟在任何情況下，(ii)本集團收取的服務費用及其項下所載條款對本集團而言應不遜於向獨立第三方提供的條款(「雙方公平安排」)。



---

## 董事會函件

---

本集團根據2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議收取的服務費用須經公平磋商，並經考慮上述有關服務費用的條款及其他條款，及按照以下基於本集團提供的服務的性質或類型的定價政策釐定：

(i) 採購

本集團所收取的相關產品的採購價乃按以下釐定：(a)經考慮本集團(作為服務供應商)與至少一名獨立第三方(作為接受方)間訂立的類似採購量的採購服務協議的條款以考慮可資比較產品的市場價格；或(b)倘條款(a)不可得，經參考若干屬消耗品的產品的性質及市場需求後，基於相關產品的貿易成本(包括購入成本及其他成本)加上約3%至40%溢價(過程中產生的行政及雜項開支一般為交易成本的約1%至2%)。

(ii) 物業管理服務

本集團收取的物業管理費乃按以下釐定：(a)根據中國內地適用法律及法規以及中國內地政府不時頒佈的指引(有關詳情載於以下段落)，及(b)考慮到本集團(作為服務供應商)向至少兩名獨立第三方(作為接受方)就於鄰近地區提供物業的物業管理服務所收取的費用。



於最後實際可行日期，於釐定收取的物業管理費時，本集團將考慮的中國內地適用法律及法規以及指引包括：(1)《物業服務收費管理辦法》，據此，物業管理費應根據不同類型物業的性質及特色遵循政府指導定價或市場調節定價，而特定定價準則須由省級價格主管部門及物業主管部門釐定；(2)《廣州市物業管理暫行辦法》，訂明物業管理費方案應當經佔建築物總面積過半數的專有部分的業主且佔總人數過半數的業主同意以決定其他事項；及(3)由廣州市物價局及廣州市國土資源和房屋管理局不時頒佈的通告，當中載列住宅前期物業服務收費政府指導定價。

(iii) 洗滌

本集團收取的洗滌服務費用乃參考本集團(作為服務供應商)就於鄰近地區類似性質的洗滌服務向至少一名獨立第三方(作為接受方)收取的洗滌服務費用而釐定。

(iv) 住戶支援

就裝修及物業設備裝置服務而言，本集團收取的服務費用基於以下各項而釐定：(i)本集團提供的相關服務的性質及價值；及(ii)就提供相關服務所產生的實際成本及開支加上介乎約18%至45%的加成幅度，其乃參照本集團(作為服務供應商)於鄰近地區向獨立第三方就提供裝修及物業設備裝置服務收取的服務費用釐定。

---

## 董事會函件

---

就家居清潔服務而言，本集團收取的服務費用參考本集團(作為服務供應商)就於鄰近地區提供類似性質的家居清潔服務向至少一名獨立第三方(作為接受方)收取的服務費用而釐定，為獨立第三方客戶可輕易獲得的標準費用。

(v) 職業介紹服務

本集團收取的代理費用乃根據下列因素釐定：(a)所配對職位的性質及類型；及(b)本集團(作為服務供應商)就於鄰近地區提供類似性質的職業介紹服務向至少一名獨立第三方(作為接受方)收取的代理或管理費用。

(vi) 物業代理服務

本集團收取的物業代理費乃參考本集團(作為服務供應商)向至少一名獨立第三方(作為接受方)就位於鄰近地區類似規模及質素的物業提供代理服務而收取的物業代理費釐定。

(vii) 工程及維修

就工程服務而言，本集團收取的費用通常乃由相關方按項目基準釐定(不論相關條款是否透過競標程序或公平磋商釐定)，當中經參考採購材料所招致的實際成本及開支、員工薪酬及應付參與工程項目的第三方之其他服務費，另加介乎約10%至45%的加成幅度，當中會考慮項目涉及的工程工作的性質及複雜程度，該幅度與(a)本集團(作為服務供應商)向獨立第三方(作為接受方)收取的加成幅度；及(b)獨立第三方服務供應商就提供類似規格的工程服務所收取的加成幅度一致。

就維修服務而言，本集團收取的服務費用乃由相關方按以下各項釐定：採購材料所招致的實際成本及開支、員工薪酬及應付參與提供維修服務的第三方之其他服務費，另加介乎約10%至45%的加成幅度，當中會考慮所涉及維修工程的性質及複雜程度。

(viii) 電訊

本集團收取的服務月費乃參照實際產生的成本和開支另加約10%至40%的加成幅度釐定，而上述加成幅度則基於本集團向或將向獨立第三方收取的基本服務費有關的本集團政策釐定。

### 定價方式及程序

#### 生活服務及電訊服務

就(i)生活服務(採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹服務及物業代理服務)及(ii)電訊服務而言，本公司相關附屬公司的總經理將向潛在客戶查詢所需服務的性質及規模。總經理其後將根據定價政策提供費用報價，其後將由執行董事(孟女士除外)審閱。該報價及有關支持資料其後將轉交本集團財務部門核查批准，以確保(i)(就2024年一號綜合服務框架協議而言)本集團收取的服務費及2024年一號綜合服務框架協議所載條款將不遜於本集團向獨立第三方提供的條款；及(ii)(就2024年二號綜合服務框架協議而言)所收取服務費及2024年二號綜合服務框架協議所載條款受雙方公平安排規限。

#### 工程及維修服務

就工程服務而言，當本集團獲邀參與競標工程項目，於接獲競標招標規格後，投標團隊成員(包括本集團高級管理層)將透過以下各項釐定費用報價：(a)估計所涉及成本，包括有關人力及合資格人士(例如工程師或其他專家)及將予使用的材料之成本；及(b)評估所涉及工程服務的複雜程度；及(c)估計工程項目所需時間。

---

## 董事會函件

---

之後本公司相關附屬公司的總經理將與以下各項比較該等項目的盈利能力：(i)其他獨立第三方獲提供的類似規模及複雜程度的工程項目；及(ii)(就本集團根據2024年二號綜合服務框架協議向WM醫療保健集團提供有關服務而言)其他獨立第三方所提供的類似規模及複雜程度的工程項目，而本公司的財務經理將審閱該溢利估算，以確保：

- (1) 就2024年一號綜合服務框架協議而言，本集團向私人集團或WM非醫療保健集團收取的工程服務費對本集團而言應不遜於向獨立第三方所提供的條款；及
- (2) 就2024年二號綜合服務框架協議而言，本集團向WM醫療保健集團收取的工程服務費受雙方公平安排規限。

就維修服務而言，本集團相關附屬公司的總經理將向潛在客戶查詢所需維修服務的性質及規模。總經理其後將評估將提供維修服務的性質及複雜程度、就所需設備及備用零件產生的成本及開支、員工薪酬以及所需維修服務的估計所需時間及頻率，並視所涉維修工作的性質及複雜程度而加收約10%至45%，作為維修服務費。於釐定維修服務費時，相關附屬公司的總經理將確保：

- (1) 就2024年一號綜合服務框架協議而言，本集團向私人集團或WM非醫療保健集團收取的維修服務費對本集團而言應不遜於向獨立第三方所提供的條款；及
- (2) 就2024年二號綜合服務框架協議而言，本集團向WM醫療保健集團收取的維修服務費受雙方公平安排規限。

本公司已採納嚴格內部監控程序，以確保不超過2024年綜合服務框架協議所載年度上限，而本集團提供的服務條款符合2024年綜合服務框架協議範圍及遵守該協議條款：

本集團財務經理將每月監察2024年綜合服務框架協議項下產生的持續關連交易之實際交易金額。倘實際交易金額於年內任何時間達至相關年度上限的70%或以上，則財務經理將通知董事會，而董事會其後將根據上市規則規定於超過年度上限前評估是否需要採取適當措施。倘實際交易金額於年內任何時間進一步達至相關年度上限的80%或以上，則本公司財務總監將每週密切監察實際交易金額。

## 董事會函件

### 歷史交易金額及建議年度上限

2021年綜合服務框架協議項下擬進行交易於2022財年、2023財年及2024財年(直至2024年8月31日)各年的歷史交易金額載列如下：

	2022財年 (人民幣 百萬元)	2023財年 (人民幣 百萬元)	2024財年 (直至2024年 8月31日) (人民幣 百萬元)
私人集團及WM非醫療保健集團根據2021年一號綜合服務框架協議已付或應付的總服務費用			
• 採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹代理及物業代理服務	30.0	32.4	19.3
• 工程及維修服務以及電訊服務	29.3	13.2	5.8
<b>小計</b>	<b>59.3</b>	<b>45.6</b>	<b>25.1</b>
WM醫療保健集團根據2021年二號綜合服務框架協議已付或應付的總服務費用			
• 採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹代理及物業代理服務	5.1	10.0	3.7
• 工程及維修服務以及電訊服務	2.5	1.2	0.6
<b>小計</b>	<b>7.6</b>	<b>11.2</b>	<b>4.3</b>
<b>總計</b>	<b>66.9</b>	<b>56.8</b>	<b>29.4</b>

## 董事會函件

截至2024年12月31日止三個年度，2021年一號綜合服務框架協議先前設定的年度上限分別為人民幣132.0百萬元、人民幣129.0百萬元及人民幣139.0百萬元；而2021年二號綜合服務框架協議則分別為人民幣34.0百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣44.0百萬元。

據董事所悉，於最後實際可行日期，2021年綜合服務框架協議項下各自擬進行的交易於2024財年的年度上限未獲超出，而2021年綜合服務框架協議各自項下2024財年的實際交易金額預期將不會超出2024財年的相關年度上限。

董事會認為，於2022財年、2023財年及截至2024年8月31日止八個月，2021年綜合服務框架協議項下現有年度上限的歷史使用情況偏低乃主要由於：(a) COVID-19疫情事實上較原本於2021年年底(即評估2021年綜合服務框架協議年度上限的相關時間)預計的持續更長的時間；及(b)於相關期間，中國內地物業市場衰退及整體經濟不景，導致對我們的服務需求減少所致。

下表載列於2025財年、2026財年及2027財年各年，根據2024年綜合服務框架協議各自擬進行交易的建議年度上限：

	2025財年 (人民幣 百萬元)	2026財年 (人民幣 百萬元)	2027財年 (人民幣 百萬元)
2024年一號綜合服務框架協議 的建議年度上限	79.3	82.4	86.0
2024年二號綜合服務框架協議 的建議年度上限	46.7	47.8	49.5
<b>總計</b>	<b>126.0</b>	<b>130.2</b>	<b>135.5</b>

### 釐定建議年度上限的基準

2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議項下各自擬進行交易的建議年度上限乃基於以下因素及假設釐定：

- (i) 就生活服務(物業管理服務除外)而言：
  - (a) 由於於2022財年、2023財年及2024財年中國內地的經濟低迷及競爭環境激烈，截至2024年12月31日止五個年度(就2024財年而言，採用截至2024年8月31日止八個月的歷史交易金額以計算年化金額)，生活服務(物業管理服務除外)的歷史交易金額於截至2024年12月31日止五個年度分別約為人民幣9.7百萬元、人民幣18.0百萬元、人民幣13.6百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣11.6百萬元；
  - (b) 本集團就各項生活服務(物業管理服務除外)收取的預期服務費按上文「2024年綜合服務框架協議—定價政策」一段所載定價政策釐定；
  - (c) 由於2024年綜合服務框架協議對手方的營運需求，我們的採購、職業介紹及物業代理服務需求將預期增加，包括：
    - (i) 採購服務—尤其是，自COVID-19疫情起，由於便利，普羅大眾日益接受網上訂購及送貨；
    - (ii) 職業介紹服務—由於人口老化，WM醫療保健集團對更多專業或一般護理員的需求持續上升；
    - (iii) 物業代理服務—由於私人集團及WM非醫療保健集團有意委聘本集團提供物業代理服務以取代彼等現時委聘的獨立服務供應商，預期私人集團及WM非醫療保健集團將就其營運物色物業有額外物業代理服務需求；及
    - (iv) 採購、職業介紹及物業代理服務—由於對手方有意委聘本集團，而非彼等現時委聘的獨立供應商，預期將有額外服務需求；



---

## 董事會函件

---

- (d) 有關持續生活服務(物業管理服務除外)的預期交易金額預期於2025財年、2026財年及2027財年內繼續保持；及
  - (e) 預期年度增幅約為5%，經參考中國內地於2023年的國內生產總值增長率及於過往五年中國內地國內生產總值的平均歷史增長率5.0%作出估計。
- (ii) 就物業管理服務而言：
- (a) 截至2024年12月31日止五個年度(就2024財年而言，採用截至2024年8月31日止八個月的歷史交易金額以計算年化金額)，本集團已收及應收的歷史物業管理費於截至2024年12月31日止五個年度分別約為人民幣14.8百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣21.5百萬元、人民幣23.5百萬元及人民幣22.9百萬元；
  - (b) 正在進行的物業管理業務(涵蓋總可出租建築面積約3,358,000平方米)及其各自的管理費人民幣23.0百萬元；及
  - (c) 對我們的物業管理服務需求的預期增加，尤其是，本集團將獲得現時由獨立服務供應商管理的WM醫療保健集團約250,000平方米建築面積的若干醫療保健相關物業，並預期將由本集團管理。該等醫療保健相關物業有嚴格的管理標準，並因此較普通物業需要更廣泛的服務範圍，包括嚴格的清潔標準、廢物棄置標準及24小時緊急維修團隊的需求，從而令本集團可較普通物業收取更高的管理費。
- (iii) 就工程及維修項目以及電訊服務而言：
- (a) 截至2023年12月31日止四個年度及截至2024年8月31日止八個月，有關私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團透過競標程序授予本集團額度(授予額度的合約金額減少乃由於於相關期間，中國內地經濟低迷，影響服務需求)的歷史合約金額分別約為人民幣88.3百萬元、人民幣43.3百萬元、人民幣63.8百萬元、人民幣56.5百萬元及人民幣31.8百萬元，而截至2024年12月31日止五個年度(就2024財年而言，採用截至2024年8月31日止八個月的歷史交易金額以計算年化金額)，本集團根據該等合約確認工程及維修項目以及電訊服務的相應服務費用分別約為人民幣63.8百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣14.4百萬元及人民幣9.5百萬元，而尚未履行服務則預期將於2025財年、2026財年及2027財年履行；



---

## 董事會函件

---

- (b) 基於本集團於過往三年的歷史中標率及參與率(於2022財年、2023財年及截至2024年8月31日止八個月接近100%)得出的本集團就工程項目競標的估計中標率；
- (c) 有關持續工程及維修項目及電訊服務以及本集團向私人集團、WM非醫療保健集團或WM醫療保健集團提交但投標結果尚未落實的相關招標的總合約金額於2025財年約為人民幣2.9百萬元；
- (d) 在項目實施過程中，因私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團作出的任何變更指令產生的估計交易金額；及
- (e) 於過往三年所實施及完成的項目所要求的維修服務；對指定須進行競標，惟尚未獲邀標及/或授予的潛在項目的估計。

### 有關2024年綜合服務框架協議上市規則的涵義

因上文「(1)2024年總租約—有關2024年總租約上市規則的涵義」一段所述的原因，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及WM醫療保健集團(包括祈福醫療)根據上市規則均為本公司的關連人士。

就祈福仙湖酒店及WM非醫療保健集團而言，彼等均為孟女士的30%受控公司。因此，WM非醫療保健集團成員公司(包括祈福仙湖酒店)亦為孟女士的聯繫人，及因此根據上市規則為本公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，2024年綜合服務框架協議的訂立構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議項下的交易合併計算，猶如彼等為一項交易，乃基於(i)彼等均涉及由本集團提供屬類似性質的生活服務、工程及維修服務以及電訊服務，及(ii)各自的接受方(即私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團)均為關連人士(定義見上市規則)。

由於有關2024年綜合服務框架協議項下的建議年度上限總額的至少一項適用百分比率(除溢利率外)多於25%(惟少於75%)，且年度代價高於1千萬港元，故2024年綜合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)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### 訂立2024年總租約及2024年綜合服務框架協議的理由及裨益

就2024年總租約而言，本集團一直於2022財年、2023財年及2024財年從私人集團及WM醫療保健集團租用若干物業，且該等物業已用作本集團的營運業務門店、辦事處及倉庫等。由於本集團的業務於有關租賃物業進行或處於該等物業，繼續從私人集團或WM醫療保健集團(視情況而定)租用該等物業乃屬恰當(就成本、時間及運營穩定性而言)。此外，搬遷任何該等租賃物業亦將產生不必要開支。因此，董事會認為，為避免對本集團經營造成任何重大中斷，訂立2024年總租約屬公平合理。

就2024年綜合服務框架協議而言，由於本集團大致了解私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團的業務需求，預期本集團將於其一般業務過程中持續向私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團提供該等服務。

董事(不包括獨立非執行董事(2024年二號總租約除外)，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後方發表意見)認為2024年總租約及2024年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益，且2024年總租約及2024年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限屬公平合理。

鑒於孟女士(及/或其聯繫人)於2024年總租約及2024年綜合服務框架協議的權益，孟女士已於2024年10月16日為審議2024年總租約及2024年綜合服務框架協議而舉行的董事會會議上就相關決議案放棄投票。

### 訂約方的資料

本集團主要從事提供五類主要服務分部：物業管理服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務(包括餐飲服務、物業代理服務、職業介紹代理服務及洗滌服務)。

私人集團主要於中國內地從事(其中包括)物業發展、物業投資、酒店投資及管理以及教育業務。其最終控股股東為孟女士的配偶。

WM非醫療保健集團主要於中國內地從事(其中包括)酒店經營及資訊科技業務。其最終控股股東為孟女士。

WM醫療保健集團主要於中國內地從事經營(其中包括)醫院及若干配套醫療設施，如產後護理中心、老年護理服務中心、牙科診所及藥局。其最終控股股東為孟女士。

### 股東特別大會

就批准2024年一號總租約、2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議，以及其各自項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)之決議案將於股東特別大會上提呈。

本公司謹訂於2024年12月18日(星期三)上午11時正假座香港鰂魚涌太古坊華蘭路18號港島東中心23樓多用途會議場地23H舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第69至71頁。

根據上市規則，於2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議及其各自項下擬進行交易中擁有重大權益的任何關連人士或股東及其聯繫人，須於股東特別大會上就批准該等協議及其各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的決議案放棄投票。

基於孟女士(或(視情況而定)其聯繫人)於2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議的權益，孟女士及其聯繫人須於股東特別大會上就將予提呈的相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，孟女士透過其全資公司(即Elland Holdings Limited)直接及間接持有合共741,170,000股股份(佔本公司全部已發行股本約72.97%)。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東(除孟女士及其聯繫人外)於2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無其他股東須於股東特別大會上就將予提呈有關各2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議以及其項下擬進行交易(包括各自建議年度上限)的普通決議案放棄投票。

股東特別大會的代表委任表格已隨附於本通函。無論股東能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥，並儘快交回本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2024年12月16日(星期一)上午11時正(香港時間))送達。按指示填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將就股東特別大會上提呈表決之每一項決議案要求以投票方式表決。本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式於股東特別大會結束後刊發股東特別大會投票表決結果公告。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事(包括經考慮獨立財務顧問的意見後的所有獨立非執行董事)認為，2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議以及其各自項下擬進行的交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，以及2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議項下擬進行的交易的各自建議年度上限屬公平合理。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載有關決議案。

### 其他資料

由全部三名獨立非執行董事(即羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生)組成的獨立董事委員會已獲委任，以就2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議以及其各自項下擬進行的交易(包括各自建議年度上限)向獨立股東提供推薦意見。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

因此，閣下務請留意(i)本通函第34至35頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提供的推薦意見；(ii)本通函第36至63頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iii)本通函附錄所載的一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
祈福生活服務控股有限公司  
主席、首席執行官兼執行董事  
孟麗紅  
謹啟

2024年11月22日



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

**CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED**  
**祈福生活服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

敬啟者：

**持續關連交易：**  
**(1) 2024年總租約；及**  
**(2) 2024年綜合服務框架協議**

吾等茲提述本公司致股東日期為2024年11月22日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

遵照上市規則，吾等已獲董事會委任，以組成獨立董事會委員會，並於考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議以及其各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)是否本公司於本集團一般及日常業務過程中進行、是否符合本公司及股東的整體利益並按一般商業條款或更佳條款訂立以及就獨立股東而言交易條款是否屬公平合理，向獨立股東提供吾等的意見。為此，浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議以及其各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

吾等謹請閣下垂注通函第6至33頁所載的董事會函件及通函第36至63頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載列其就2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議以及其各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經計及獨立財務顧問的相關推薦意見後，吾等認為，2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議以及其各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)乃於本集團一般及日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益並按一般商業條款或更佳條款訂立，且就獨立股東而言交易條款屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會通告所載的相關普通決議案，以批准各2024年一號總租約、2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議以及其各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)。

此 致

列位獨立股東 台照

祈福生活服務控股有限公司  
獨立董事委員會  
羅君美 何湛 麥炳良  
謹啟

2024年11月22日

---

## 浩德融資有限公司函件

---

以下為獨立財務顧問就2024年一號總租約、2024年綜合服務框架協議及其各自項下擬進行的交易(包括其各自年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，為供載入本通函而編製。

# ALTUS.

浩德融資有限公司  
香港  
中環  
永和街21號

敬啟者：

**持續關連交易：**  
**(1) 2024年總租約；及**  
**(2) 2024年綜合服務框架協議**

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就2024年一號總租約、2024年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其詳情載於 貴公司日期為2024年11月22日之通函(「**通函**」)內之「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。



### 2024年總租約

於2024年10月16日，為取代2021年總租約，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)訂立2024年總租約，包括：

- (i) 與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)(作為業主)訂立的2024年一號總租約；及
- (ii) 與祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)(作為業主)訂立的2024年二號總租約，

據此，各業主同意按其內所載的各自條款及條件及在此規限下出租若干物業予貴集團。2024年總租約各自的年期自2025年1月1日起至2027年12月31日，為期三年。

### 2024年綜合服務框架協議

於2024年10月16日，為取代2021年綜合服務框架協議，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)訂立2024年綜合服務框架協議，包括：

- (i) 與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表WM非醫療保健集團其他成員公司)(作為接受方)訂立的2024年一號綜合服務框架協議；及
- (ii) 與祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)(作為接受方)訂立的2024年二號綜合服務框架協議，

據此，貴集團同意按其內所載的各自條款及條件及在此規限下向各接受方提供以下服務，年期為自2025年1月1日起至截至2027年12月31日止三個年度：(a)採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹代理服務及物業代理服務(統稱「生活服務」)；(b)工程及維修服務；及(c)電訊服務。

### 上市規則的涵義

#### 2024年一號總租約

孟女士為執行董事、貴公司首席執行官、董事會主席兼貴公司其中一名控股股東，及因此根據上市規則第14A.07條，孟女士的聯繫人為貴公司的關連人士。於最後實際可行日期，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)的最終控股股東為孟女士的配偶，而WM醫療保健集團(包括祈福醫療)的最終控股股東為孟女士。因此，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及WM醫療保健集團(包括祈福醫療)均為孟女士的聯繫人，及因此根據上市規則為貴公司的關連人士。



---

## 浩德融資有限公司函件

---

2024年一號總租約及2024年二號總租約項下擬進行的交易未按照上市規則第14A.81條予以合併計算，乃基於以下原因(i)根據2024年一號總租約及2024年二號總租約分別租賃的物業的地點不同；(ii)根據2024年總租約租賃的物業的性質及用途不同；及(iii)根據2024年總租約租賃的物業乃用作 貴集團的運營作業網點、辦事處或倉庫及／或其他相關用途，屬於其現有業務的正常及一般業務活動，及因此將不會導致 貴集團涉及新的業務活動。

就2024年一號總租約而言，由於有關其項下最高年度上限的全部適用百分比率(除溢利率外)均高於5%(惟少於25%)，且該最高年度上限超過1千萬港元，故2024年一號總租約及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

就2024年二號總租約而言，由於有關其項下年度上限的全部適用百分比率(除溢利率外)均少於5%，且該等年度上限均低於3百萬港元，故2024年二號總租約及其項下擬進行的交易完全獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### 2024年綜合服務框架協議

誠如上文所述，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及WM醫療保健集團(包括祈福醫療)根據上市規則均為 貴公司的關連人士。就祈福仙湖酒店及WM非醫療保健集團而言，WM非醫療保健集團(包括祈福仙湖酒店)的最終控股股東為孟女士。因此，WM非醫療保健集團成員公司(包括祈福仙湖酒店)亦為孟女士的聯繫人，及因此根據上市規則為 貴公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，2024年綜合服務框架協議的訂立構成 貴公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議項下擬進行的交易合併計算，猶如彼等為一項交易，乃基於(i)彼等均涉及由 貴集團提供屬類似性質的生活服務、工程及維修服務以及電訊服務，及(ii)各自的接受方(即私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團)均為關連人士(定義見上市規則)。由於有關2024年綜合服務框架協議項下的建議年度上限總額的至少一項適用百分比率(除溢利率外)多於25%(惟少於75%)，且年度代價高於1千萬港元，故2024年綜合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)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮2024年一號總租約、2024年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括各自建議年度上限)，並於考慮獨立財務顧問之推薦意見後，就以下事項向獨立股東提供意見及推薦意見：(i) 2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易是否按正常商業條款進行，屬公平合理並符合 貴公司及其股東的整體利益；(ii) 2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈有關2024年一號總租約、2024年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括各自建議年度上限)的決議案投票。

### 獨立財政顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i) 2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易是否按正常商業條款進行，屬公平合理並符合 貴公司及其股東的整體利益；(ii) 2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈有關2024年一號總租約、2024年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括各自建議年度上限)的決議案投票。

吾等先前就有關餐飲服務協議的持續關連交易曾擔任 貴公司期限超過三年的獨立財務顧問。作為 貴公司的獨立財務顧問，吾等的職責乃就(i)為何需要超過三年的餐飲服務期限及(ii)關於餐飲服務協議的期限是否符合正常商業慣例提供意見。有關交易詳情載列於 貴公司日期為二零二三年九月十五日的公告。除上述交易外，於通函日期起計過去兩年，吾等並無擔任有關 貴公司任何交易的財務顧問或獨立財務顧問。鑒於：(i)先前持續關連交易與2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議項下擬進行的現有持續關連交易並無關連(即彼等為兩組獨立交易)；及(ii)因上市規則第13.84條所述情況並不存在，吾等經已並且持續保持獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等並無關聯，吾等確認，於2023年9月就有關上述另一項持續關連交易擔任 貴公司獨立財務顧問，並未對吾等就根據2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性構成影響。根據上市規則第13.84條，及鑒於吾等獲委聘就2024年一號總租約、2024年綜合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)發表意見的薪酬乃按市場水平釐定而並非取決於在股東特別大會上提呈的決議案是否獲成功通過，且吾等之委聘乃按一般商業條款訂立，吾等乃獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士及與彼等並無聯繫。

### 吾等之意見基礎

在達致吾等意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告(「**中期報告**」)；(ii) 貴公司截至2023年12月31日止年度之年報(「**年報**」)；(iii) 2024年總租約；(iv) 2024年綜合服務框架協議；及(v)通函所載其他資料。

吾等亦依賴通函所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供的全部陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出，且於作出當時至通函刊發日期均屬真實、準確及完備。董事對根據上市規則刊發有關 貴集團之資料之有關陳述、資料、意見及聲明共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且當中並無遺漏其他事實，致令通函所作任何陳述有所誤導。

吾等並無理由相信，任何有關陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉當中遺漏任何重大事實，以致吾等所獲陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

### 主要考慮因素及理由

#### 1. 背景資料

##### 1.1 貴集團的主營業務

貴集團主要從事提供五大服務分部：物業管理服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務(包括餐飲服務、物業代理服務、職業介紹代理服務及洗滌服務)。

##### 1.2 私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團(統稱「**關連方**」)的主營業務

私人集團主要於中國內地從事(其中包括)物業發展、物業投資、酒店投資及管理及教育業務。其最終控股股東為孟女士的配偶。

WM非醫療保健集團主要於中國內地從事(其中包括)酒店經營及資訊科技業務。其最終控股股東為孟女士。

WM醫療保健集團主要於中國內地從事經營(其中包括)醫院及若干配套醫療設施,如產後護理中心、老年護理服務中心、牙科診所及藥局。其最終控股股東為孟女士。

## 2. 訂立2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議的理由及裨益

### 2.1 2024年一號總租約

貴集團一直從私人集團租用若干物業,且該等物業已用作 貴集團的營運或業務門店、辦事處及倉庫等。據管理層告知,於2024年8月31日(即就本函件而言的最後實際可行日期), 貴集團根據2021年一號總租約從私人集團及WM醫療保健集團訂立45項租約,總建築面積約為33,395平方米。誠如「董事會函件」所述,根據2024年一號總租約, 貴集團將繼續自私人集團租賃總建築面積為27,197平方米的44項物業及與私人集團訂立總建築面積為6,338平方米的7項新租約。

由於 貴集團的業務於有關租賃物業進行或處於該等物業至少超過7年,董事會認為繼續從私人集團或WM醫療保健集團(視情況而定)租用該等物業乃屬恰當(就成本、時間及運營穩定性而言)。此外,搬遷任何該等租賃物業亦將產生不必要開支。因此,董事會認為,為避免對 貴集團經營造成任何重大中斷,續租屬公平合理。

吾等已審閱於2024年8月31日上述45項租約項下的物業完整清單,包括有關物業的位置及用途等資料。吾等注意到大部分有關物業(即用作店舖、辦事處、培訓中心、餐飲及倉庫)位於番禺區祈福新邨的物業內,旨在為該物業提供各種服務。經考慮上述因素,以及將 貴集團其他辦事處搬遷至其他地點所需的額外時間及成本後,吾等同意管理層續租屬公平合理,並符合 貴公司及股東的整體利益。

經計及(i) 貴集團於其一般及日常業務過程中不時向不同業主(包括但不限於私人集團及WM醫療保健集團)租賃若干物業;(ii)2024年一號總租約的期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年,與2021年總租約的期限及2021年總租約的延續一致;(iii)上文所述該等租賃物業的位置及主要用途;及(iv)搬遷時間及成本以及對 貴集團營運穩定性的影響,吾等認為,訂立2024年一號總租約乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行,並符合 貴公司及股東的整體利益。



### 2.2 2024年綜合服務框架協議

吾等向管理層獲悉，貴集團不時向不同客戶(包括但不限於關連方)提供各類服務，包括(a)生活服務；(b)工程及維修服務(與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)；及(c)電訊服務(統稱「綜合服務」)。

截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年6月30日止六個月，來自提供綜合服務的收入分別約為人民幣383百萬元、人民幣345百萬元及人民幣182百萬元，其中約人民幣59.3百萬元、人民幣45.6百萬元及人民幣20.9百萬元來自與非醫療保健集團的交易，而人民幣約7.6百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣4.1百萬元則來自與醫療保健集團的交易。與關連方交易產生的有關收入分別佔截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年6月30日止六個月 貴集團總收入的約17.5%、16.5%及13.7%。

經計及(i) 貴集團於其一般及日常業務過程中不時向各類客戶(包括但不限於關連方)提供綜合服務；(ii)於過往年度/期間，產生自與關連方交易的上述收入，而關連方指 貴集團客戶的堅實基礎，於2021年綜合服務框架協議期限內有經常性服務需求；(iii)2024年綜合服務框架協議的期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年，與2021年綜合服務框架協議的期限及2021年綜合服務框架協議的延續一致，吾等認為訂立2024年綜合服務框架協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 2024年一號總租約條款的分析

#### 3.1 2024年一號總租約的背景及主要條款

根據番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)(作為業主)與 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)訂立的2021年一號總租約，番禺祈福新邨房地產同意按其內所載的各自條款及條件及在此規限下出租若干物業予 貴集團。

於 貴公司在2021年12月30日舉行的股東特別大會上， 貴公司當時的獨立股東批准2021年一號總租約項下擬進行的交易及於2022財年、2023財年及2024財年各年的年度上限。預期 貴公司於2024年12月31日後將繼續租賃2021年一號總租約項下的有關物業。

## 浩德融資有限公司函件

於2024年10月16日，為取代2021年總租約，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)訂立2024年總租約，包括：

- (i) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)(作為業主)訂立的2024年一號總租約；及
- (ii) 與祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)(作為業主)訂立的2024年二號總租約，

據此，各業主同意按各租約所載的條款及條件及在此規限下出租若干物業予貴集團。2024年一號總租約及2024年二號總租約各自的年期自2025年1月1日起至2027年12月31日，為期三年。

2024年一號總租約及2024年二號總租約的主要條款載於通函「董事會函件」內「2024年總租約的主要條款」一段。

### 3.2 2024年一號總租約的租金

評估2024年一號總租約的租金是否公平合理時，吾等注意到，現有個別租約項下貴集團應付的年度租金乃由貴集團經參考基於獨立物業估值師(「獨立估值師」)的估值結果及管理層對2024年現行市場價格的評估所得出的現有個別租約項下各項物業於2024年8月31日的現行市場價格範圍後釐定。載有物業的現行市場租金範圍的估值結果載於經吾等審閱的公平租金報告(「公平租金報告」)。管理層已考慮公平租金報告，並參考彼等於日常營運過程中收集所得的現行租金率數據，彼等同意獨立估值師的觀點。

公平租金報告提供物業(包括截至2024年8月31日2021年一號總租約所涵蓋的45份現有個別租約(相等於45項相關物業)項下的該等物業(「該等物業」))租金水平的獨立分析，表明應付的月租金。根據吾等與獨立估值師的會談及吾等與管理層的討論，吾等了解到彼等並不知悉自2024年8月31日(即公平租金報告日期)起直至最後實際可行日期中國內地及香港的物業市場有任何重大變動。因此，吾等認為公平租金報告為貴公司釐定該等物業的租金提供公平合理的參考。

就估值方法而言，吾等注意到獨立估值師已採用直接比較法釐定該等物業的市場租金。該方法考慮了該等物業各自鄰近類似物業的租金，並根據該等物業的租期、面積、確切位置及樓層、客流量及租務查詢等因素進行調整。由於直接比較法參考類似物業的市場水平租金，吾等認為此乃釐定該等物業租金公平合理之方法。

就有關鄰近該等物業所處並具類似特徵(就規模、性質：辦事處、店舖、倉庫、物業年期及租約期限而言)的物業，吾等亦參考獨立物業代理網站顯示的5份報價(相等於全部45項租約的約10%)，並注意到租金出價及相關管理費與該等物業的現時租金相若。

就該等物業年度租金的加幅而言，貴集團應付年度租金將增加金額不超過(i) 5%；及(ii)緊接上一年的中國內地的現行國內生產總值增幅，以較低者為準。吾等已將建議加幅與中國國家統計局於2023年刊發的中國內地國內生產總值增幅5.2%進行交叉核對。吾等認為，建議加幅與中國內地過往國內生產總值增長一致，故屬公平合理。

### 3.3 有關2024年一號總租約的租金的內部控制

吾等注意到，貴集團將根據2024年一號總租約租用的物業的年度租金乃經相關訂約方參考當地相鄰及規模質量相似的物業現行市場價格進行公平磋商後釐定，並受貴集團及私人集團內部監控措施所規限。當地物業的現行市場價格乃經參考以下各項後釐定：

- (i) (就現有租約而言)公平租金報告或(就有關新建物業租約或貴集團將訂立的新租約而言)由獨立估值師將予出具的公平租金報告；
- (ii) 獨立地產代理提供的獨立第三方於臨近地區擁有的一個或多個類似可資比較物業的報價；及
- (iii) 由獨立地產代理提供至少兩份由私人集團擁有的類似可資比較物業的報價。

在收集可得數據及市場資料(包括來自獨立第三方的報價)後，貴集團比較有關資料以決定私人集團提供的報價是否不遜於獨立第三方地產代理所提供者及租賃條款是否屬公平合理。未來各年的加幅將按不超過(i) 5%；及(ii)緊接上一年的現行國內生產總值增幅的百分比釐定。

吾等已檢討上述內部控制程序，與管理層磋商及檢討公平租金報告，並注意到該等物業的租金水平在公平租金報告所載的類似物業租金範圍內。根據吾等對公平租金報告的審閱，吾等注意到2021年總租約項下的交易乃根據貴集團的上述內部控制程序進行。因此，吾等認為2024年總租約項下已制定監察及比較年度租金的機制，且當中條文屬公平合理。

### 3.4 2024年一號總租約的其他條款

吾等已審閱私人集團與獨立第三方就祈福新邨一處營業物業訂立的一套租賃協議。根據私人集團，全部租賃協議的格式均合乎標準。鑒於該等物業大部分位於祈福新邨，吾等相信隨機選取同一物業的一套標準化租賃協議具有代表性且足以作此比較。吾等注意到，2024年一號總租約的其他條款與獨立第三方的標準化租賃協議中的條款大致相似及相若。因此，吾等認為2024年一號總租約的其他條款為正常商業條款且屬公平合理。

### 3.5 結論

經計及(i)2024年一號總租約項下的租金乃參考獨立估值師出具的公平租金報告而釐定；(ii)與2024年一號總租約項下交易相關的內部控制程序將確保貴集團以優惠條款向關連方租賃物業；及(iii)2024年一號總租約的其他條款與獨立第三方的租賃協議中的條款相若，吾等認為2024年一號總租約的條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理。

## 4. 對2024年綜合服務框架協議條款的分析

### 4.1 2024年綜合服務框架協議的背景及主要條款

於2021年10月29日，貴公司(代表其附屬公司)(作為服務供應商)與(i)番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表當時私人集團其他成員公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表WM非醫療保健集團其他成員公司)(均作為接受方)訂立2021年一號綜合服務框架協議；及(ii)祈福醫療(為其本身及代表WM醫療保健集團其他成員公司)訂立2021年二號綜合服務框架協議，據此，貴公司同意向各接受方提供以下服務，自2022年1月1日起至2024年12月31日止，為期三年：

- (a) 採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹代理服務及物業代理服務；
- (b) 工程及維修服務；及
- (c) 電訊服務。

預期2021年綜合服務框架協議項下的持續關連交易於2024年12月31日到期後仍將繼續。



---

## 浩德融資有限公司函件

---

於2024年10月16日，為取代2021年綜合服務框架協議，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)訂立2024年綜合服務框架協議，包括：

- (i) 與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表孟女士的配偶的其他30%受控公司( 貴集團及WM醫療保健集團除外))(作為接受方)訂立的2024年一號綜合服務框架協議；及
- (ii) 與祈福醫療(為其本身及代表其附屬公司)(作為接受方)訂立的2024年二號綜合服務框架協議，

據此，貴集團同意按其內所載的各自條款及條件及在此規限下向各接受方提供以下服務，年期為截至2027年12月31日止三個年度：(a)採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹代理服務及物業代理服務(統稱「生活服務」)；(b)工程及維修服務；及(c)電訊服務。

2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議的主要條款載於通函「董事會函件」中「2024年綜合服務框架協議的主要條款」一段。

### 4.2 生活服務的定價政策

有關適用於根據2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議項下各自提供服務之定價政策的概要，請參閱通函「董事會函件」中「2024年綜合服務框架協議—定價政策」一段。

於評估生活服務定價政策的公平性及合理性時，吾等知悉各營運總經理將向潛在客戶查詢所需服務的性質及規模，總經理其後將根據定價政策提供所需服務的費用報價，其後將由 貴公司執行董事(孟女士除外)審閱。該報價及有關支持資料其後將轉交財務部門核查批准，以確保(i)(就2024年一號綜合服務框架協議而言) 貴集團收取的服務費及2024年一號綜合服務框架協議所載條款將不遜於 貴集團向獨立第三方提供的條款；及(ii)(就2024年二號綜合服務框架協議而言)所收取服務費及2024年二號綜合服務框架協議所載條款受雙方公平安排規限。

吾等已審閱上述定價政策，且已與管理層討論。根據截至2023年12月31日止過往兩個年度及截至2024年8月31日止八個月生活服務項下的交易完整清單，吾等已就於各年／各期的每項生活服務隨機選取及獲取一份樣本穿行文件(包括(倘適用) 貴集團(作為服務供應商)與獨立第三方訂立的服務協議或來自獨立第三方的服務報價、貴集團與關連方訂立的服務協議)。吾等留意到提供的服務數量及交易量頗大，且提供服務的性質及環境實屬獨特，因其於祈福新邨房地產內定製提供。鑒於上文所述及樣本乃隨機選取，吾等認為該方法具實用性，且所選的穿行文件足以達到此目的。根據吾等的審查，吾等知悉2021年綜合服務框架協議項下的交易乃根據 貴集團的上述定價政策進行。

此外，根據上述截至2023年12月31日止過往兩個年度及截至2024年8月31日止八個月生活服務項下的交易完整清單，吾等留意到，(i)由於消耗品的性質及市場需求，採購服務項下的價格已另加介乎約3%至40%加成幅度的採購價格；及(ii)其他生活服務(基於現行市場價格的物業管理除外)項下的價格已另加介乎約27%至35%加成幅度的成本。吾等審查覆蓋截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年8月30日止八個月期間的期間採購服務及其他生活服務(物業管理除外)的歷史交易金額，並留意到 貴集團就與獨立第三方的交易收取介乎3%至40%加成幅度的採購價格／成本。因此，吾等相信，於採購價格／成本上另加3%至40%建議加成幅度屬公平合理。

綜上所述，吾等認為2024年綜合服務框架協議項下的生活服務定價政策及機制乃按一般商業條款制定，屬公平合理。

### **4.3 工程及維修服務的定價政策**

就工程服務的定價政策而言，吾等知悉，當 貴集團獲邀參與競標程序，競標團隊(包括 貴集團高級管理層)將初步分析成本及定價以釐定價格，以確保競標條款於一般業務過程中按正常商業條款訂立，以及就將向私人集團及／或WM非醫療保健集團提供的服務而言，有關價格及其他條款不得遜於向獨立第三方提供類似服務的價格及其他條款；及(就 貴集團根據2024年二號綜合服務框架協議向WM醫療保健集團提供工程服務而言)有關價格及其他條款亦不得遜於獨立第三方服務供應商向WM醫療保健集團提供類似服務的價格及其他條款。

---

## 浩德融資有限公司函件

---

吾等已審閱上述定價政策，且已與管理層討論。根據截至2023年12月31日止過往兩個年度及截至2024年8月31日止八個月工程服務項下的交易完整清單，吾等已就於各年／各期的工程服務隨機選取及獲取一份樣本穿行文件(包括(倘適用) 貴集團(作為服務供應商)與獨立第三方訂立的服務協議或來自獨立第三方的服務報價、 貴集團與私人集團或當時WM集團訂立的服務協議)。吾等留意到提供服務的性質及環境實屬獨特，因其於祈福新邨房地產內定製提供。鑒於上文所述及樣本乃隨機選取，吾等認為該方法具實用性，且所選的樣本穿行文件足以達到此目的。根據吾等的審查，吾等知悉2021年綜合服務框架協議項下的交易乃根據 貴集團的上述定價政策進行。

此外，根據上述截至2023年12月31日止過往兩個年度及截至2024年8月31日止八個月工程服務項下的交易完整清單，吾等留意到工程服務項下價格另加介乎約10%至45%的加成幅度(當中會考慮項目涉及的工程工作的性質及複雜程度)，其乃參照各項目的競標要求及 貴集團向獨立第三方收取的服務費釐定。吾等已獲取及審閱 貴集團(作為服務供應商)與獨立第三方訂立的樣本工程合約，加成幅度介乎10%至45%，並支持上文所述2024年綜合服務框架協議的加成幅度。吾等留意到提供服務的性質及環境實屬獨特，因其於祈福新邨房地產內定製提供。鑒於上文所述，吾等認為所選的樣本穿行文件足以達到此目的。

就維修服務的定價政策而言，吾等亦留意到維修服務項下價格另加介乎約10%至45%的加成幅度(當中會考慮項目涉及的維修服務的性質及複雜程度)。根據截至2023年12月31日止過往兩個年度及截至2024年8月31日止八個月維修服務項下的交易完整清單，吾等已與管理層討論，並就於各年／各期的維修服務隨機選取及獲取一份樣本穿行文件(包括(倘適用) 貴集團(作為服務供應商)與獨立第三方訂立的服務協議或來自獨立第三方的服務報價，加成幅度介乎10%至45%，並支持上文所述2024年綜合服務框架協議的加成幅度)。吾等留意到提供服務的性質及環境實屬獨特，因其於祈福新邨房地產內定製提供。鑒於上文所述及樣本乃隨機選取，吾等認為該方法具實用性，且所選的樣本穿行文件足以達到此目的。根據吾等的審查，吾等知悉2021年綜合服務框架協議項下的交易乃根據 貴集團的上述定價政策進行。

因此，吾等認為2024年綜合服務框架協議項下的工程及維修服務定價政策及機制乃按一般商業條款制定，屬公平合理。

### 4.4 電訊服務的定價政策

於評估電訊服務定價政策的公平性及合理性時，吾等知悉各營運總經理將向潛在客戶查詢所需服務的性質及規模，總經理其後將根據定價政策提供所需服務的費用報價，其後將由 貴公司執行董事(孟女士除外)審閱。該報價及有關支持資料其後將轉交財務部門核查批准。(將由 貴集團收取的)該等價格不得遜於 貴集團向獨立第三方提供的類似服務價格及(就 貴集團根據2024年二號綜合服務框架協議向WM醫療保健集團提供有關服務而言)(將由 貴集團收取的)該等價格亦不得遜於獨立第三方服務供應商向WM醫療保健集團提供類似服務的價格。

根據截至2023年12月31日止過往兩個年度及截至2024年8月31日止八個月電訊服務項下的交易完整清單，吾等已審閱上述定價政策，且已與管理層討論，並就於各年/各期的每項電訊服務隨機選取及獲取一份樣本穿行文件(包括(倘適用) 貴集團(作為服務供應商)與獨立第三方訂立的服務協議或來自獨立第三方的服務報價、 貴集團與當時私人集團或當時WH集團訂立的服務協議)。吾等留意到提供服務的性質及環境實屬獨特，因其於祈福新邨房地產內定製提供。鑒於上文所述及樣本乃隨機選取，吾等認為該方法具實用性，且所選的樣本穿行文件足以達到此目的。根據吾等的審查，吾等知悉2021年綜合服務框架協議項下的交易乃根據 貴集團的上述定價政策進行。

此外，吾等留意到電訊服務項下價格另加介乎約10%至40%的加成幅度，其乃參照 貴集團向或將向獨立第三方收取的基本服務費有關的 貴集團政策釐定。根據截至2023年12月31日止過往兩個年度及截至2024年8月31日止八個月電訊服務項下的交易完整清單，吾等已隨機選取、獲取及審閱 貴集團(作為服務供應商)與獨立第三方於各年/各期訂立的樣本電訊合約，加成幅度介乎10%至40%，並支持上文所述2024年綜合服務框架協議的加成幅度。吾等留意到提供服務的性質及環境實屬獨特，因其於祈福新邨房地產內定製提供。鑒於上文所述，吾等認為樣本規模足以達到此目的。

因此，吾等認為2024年綜合服務框架協議項下的電訊服務定價政策及機制乃按一般商業條款制定，屬公平合理。

### 4.5 結論

鑒於上文所述，吾等認為2024年綜合服務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

## 5. 2024年一號總租約的建議年度上限分析

### 5.1 歷史使用情況

下表載列(i)現有2024年一號總租約項下擬進行交易於2022財年、2023財年及2024財年各年的現有年度上限及歷史交易金額。

	2022財年 (人民幣百萬元)	2023財年 (人民幣百萬元)	2024財年 (人民幣百萬元)
現有年度上限	57.1	13.6	19.7
新增使用權資產	10.2	2.0	16.2 (附註1)
使用率	17.8%	14.7%	82.2% (附註2)

附註：

1. 有關金額指截至2024年8月31日止八個月新增使用權資產的價值。
2. 使用率乃按截至2024年8月31日止八個月新增使用權資產除以截至2024年12月31日止年度的年度上限計算。

誠如管理層所告知，於2022財年及2023財年2021年一號總租約項下的現有年度上限尚未獲悉數使用，乃主要由於物業市場低迷及若干服務的實際需求疲弱，因而，預期租賃的部分其他物業未被租出，故此，於2022財年及2023財年根據2021年一號總租約已付的租金金額低於預期。

### 5.2 建議年度上限

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，貴集團須確認使用權資產及租賃負債，彼等乃按剩餘租賃付款的現值進行計量(採用貴集團(作為承租人)訂立租約當年的承租人增量借貸利率貼現)。根據上市規則的規定，由於2024年一號總租約及2024年二號總租約項下各自擬進行的交易將被確認為收購使用權資產，貴集團須對與貴集團(作為承租人)將根據2024年一號總租約就2025財年、2026財年及2027財年各年訂立的租約有關的使用權資產的總價值設定年度上限。

就上市規則而言，由於2024年二號總租約僅涉及兩項物業的租賃(將由貴集團於2025財年確認的代表有關物業的使用權資產結餘約為人民幣0.2百萬元)，因此有關交易將被視為一項資本資產的收購。



## 浩德融資有限公司函件

下表載列建議年度上限，呈列了與 貴集團將根據2024年一號總租約及2024年二號總租約各自就2025財年、2026財年及2027財年訂立的租約有關的新增使用權資產的總價值(附註)：

	2025財年 (人民幣百萬元)	2026財年 (人民幣百萬元)	2027財年 (人民幣百萬元)
2024年一號總租約的 建議年度上限	21.0 (附註)	18.2	14.1
2024年二號總租約的 建議年度上限	0.2	0	0

附註：新增使用權資產總價值的建議年度上限：(i)就2025財年而言，指與 貴集團於2025財年將根據2024年一號總租約訂立的13項租約(包括新租約及現有租約續約)有關的新增使用權資產；(ii)就2026財年而言，指與 貴集團於2026財年將根據2024年一號總租約訂立的12項新租約有關的新增使用權資產；及(iii)就2027財年而言，指與本集團於2027財年將根據2024年一號總租約訂立的8項租約(包括新租約及現有租約續約)有關的新增使用權資產。

使用權資產乃於租約開始日期按租賃負債初始金額計算。誠如上表附註所示，由於 貴集團根據2024年一號總租約將訂立的多份新租約於截至2027年12月31日止三個年度有所波動，故截至2027年12月31日止三個年度2024年一號總租約的建議年度上限亦有類似波動幅度。

### 5.3 釐定建議年度上限的基準

誠如管理層所告知，截至2027年12月31日止三個年度的2024年一號總租約項下擬進行交易的建議年度上限(「總租約年度上限」)乃基於以下各項釐定：(i) 貴集團應付的租金；(ii)根據2024年一號總租約將自私人集團租賃的物業(包括現有物業及新建物業)的總建築面積；(iii)將根據2024年一號總租約租賃的物業(包括現有物業及新建物業)的市場租金及月租範圍(乃基於現行市況及鄰近地區類似物業的租金水平得出)；(iv) 貴集團在租期內使用相關租賃資產的權利的價值，其初始按現值基準計量及按將根據2024年一號總租約訂立的各項相關租約的不可取消租賃付款貼現計算(採用增量借貸利率作為貼現率)；及(v)預期各年年度租金增幅如下，以下列較低者為準：(a) 5%(經參考於2023年中國內地國內生產總值增長率釐定)；及(b)緊接上一年度中國內地現行國內生產總值增長率。

吾等注意到，總租約年度上限包括 貴集團就(i)根據2024年一號總租約現時由 貴集團佔用且用於其營運的44項租約(相等於44項物業)(「現有物業」)；及(ii)預期將於2025財年、2026財年及2027財年訂立與其業務發展計劃一致的7項租約(相等於7項物業)(「其他物業」)應付的租金。

---

## 浩德融資有限公司函件

---

就現有物業於2025財年應付的租金而言，計算經已計及全部現有物業的建築面積以及其各自於2025財年的預期租金水平。現有物業於2025財年的預期租金水平乃根據2021年一號總租約經參考現有物業於2024財年的現時租金水平(介乎於吾等所審閱公平租金報告所載的類似物業租金水平範圍內)另加5%或以下加幅計算。於2026財年及2027財年就現有物業應付的租金乃根據2025財年的租金水平另加5%或以下加幅計算。

就其他物業應付的租金而言，計算經已計及就(i) 貴集團於2025財年至2027財年期間將予租賃及將用作零售店的祈福名望閣的6項潛在新物業；及(ii) 貴集團於2025財年至2027財年期間將予租賃用作擴建其同位置辦事處的祈福會所的其他樓層應付的租金。其租金水平乃經參考其各自的建築面積及公平租金報告所載的類似物業租金水平另加視乎各租約預期起始日期每年調整的5%或以下加幅計算。

於評估總租約年度上限的公平性及合理性時，吾等已審閱總租約年度上限的全部計算明細、貴公司內部業務發展時間表以及公平租金報告。就有關鄰近其他物業所處並具類似特徵(就規模、性質：辦事處、店舖、倉庫、物業年期及租約期限而言)的物業，吾等亦已參考獨立物業代理網站顯示的2份報價，並注意到於釐定相關總租約年度上限時，租金出價及相關管理費與其他物業的預期租金相若。吾等自 貴公司的內部業務發展計劃中注意到，貴公司預計於2025財年、2026財年及2027財年租賃總建築面積分別為2,238平方米、2,000平方米及2,100平方米。吾等已將建議加幅與中國國家統計局於2023年刊發的中國內地國內生產總值增幅5.2%進行交叉核對。吾等認為，建議加幅與中國內地過往國內生產總值增長一致，故屬公平合理。因此，吾等認為，總租約年度上限乃管理層基於合理理由及應有審慎而釐定，與其業務發展時間表一致，且總租約年度上限就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

## 浩德融資有限公司函件

### 6. 2024年綜合服務框架協議的建議年度上限分析

#### 6.1 歷史使用情況

下表載列(i) 2021年綜合服務框架協議項下擬進行交易於2022財年、2023財年及2024財年各年的現有年度上限及歷史交易金額。

	2022財年 (人民幣百萬元)	2023財年 (人民幣百萬元)	2024財年 (人民幣百萬元)
2021年一號綜合服務 框架協議	132.0	129.0	139.0
2021年二號綜合服務 框架協議	34.0	41.0	44.0
根據2021年綜合服務 框架協議的現有 年度上限	166.0	170.0	183.0
私人集團及WM 非醫療保健集團 根據2021年一號 綜合服務框架協議 已付或應付的 總服務費用			
• 採購、物業管理、 洗滌、住戶支援、 職業介紹代理及 物業代理服務	30.0	32.4	19.3
• 工程及維修服務 以及電訊服務	29.3	13.2	5.8
小計	59.3	45.6	25.1 (附註1)
WM醫療保健集團 根據2021年二號 綜合服務框架協議 已付或應付的 總服務費用			
• 採購、物業管理、 洗滌、住戶支援、 職業介紹代理及 物業代理服務	5.1	10.0	3.7
• 工程及維修服務 以及電訊服務	2.5	1.2	0.6
小計	7.6	11.2	4.3 (附註2)
根據2021年綜合服務 框架協議關連方 已付或應付總服務 費用	66.9	56.8	29.4 (附註1)
使用率	40.3%	33.4%	16.1% (附註2)



## 浩德融資有限公司函件

附註：

1. 有關金額指截至2024年8月31日止八個月關連方根據2021年綜合服務框架協議已付或應付服務費總額。
2. 使用率乃按截至2024年8月31日止八個月關連方根據2021年綜合服務框架協議已付或應付服務費總額除以截至2024年12月31日止年度的年度上限總額計算。

誠如管理層所告知，於2022財年、2023財年及2024財年2021年綜合服務框架協議項下的現有年度上限尚未獲悉數使用，乃主要由於經濟低迷及競爭環境激烈，進而導致維修項目減少及貴集團收取的服務費用低於預期。

### 6.2 建議年度上限

下表載列於2025財年、2026財年及2027財年各年，根據2024年一號綜合服務框架協議及2021年二號綜合服務框架協議各自擬進行交易的建議年度上限：

	2025財年 (人民幣百萬元)	2026財年 (人民幣百萬元)	2027財年 (人民幣百萬元)
2024年一號綜合服務 框架協議的建議 年度上限	79.3	82.4	86.0
2024年二號綜合服務 框架協議的建議 年度上限	46.7	47.8	49.5
總計	<u>126.0</u>	<u>130.2</u>	<u>135.5</u>

### 6.3 釐定建議年度上限的基準

誠如管理層所告知，2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議各自項下擬進行交易的建議年度上限(「綜合服務框架協議年度上限」)乃基於有關服務的過往交易金額、未來三年將提供的新增服務量，連同以下就特定服務種類的個別因素釐定：

- (i) 就生活服務(物業管理服務除外)：
  - (a) 於2020財年、2021財年、2022財年、2023財年及2024財年(2024財年，採用截至2024年8月31日止八個月的歷史交易金額推算出年度化金額)，2021年綜合服務框架協議項下生活服務(物業管理服務除外)的歷史交易金額分別約為人民幣9.7百萬元、人民幣18百萬元、人民幣13.6百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣11.6百萬元；

---

## 浩德融資有限公司函件

---

- (b) 貴集團就各項生活服務(物業管理服務除外)收取的預期服務費按「2024年綜合服務框架協議—定價政策」一段所載定價政策釐定；
  - (c) 有關持續生活服務(物業管理服務除外)的預期交易金額預期於2025財年、2026財年及2027財年內繼續保持；及
  - (d) 預期年度增長率約為5%，經參考中國內地於2023年的國內生產總值增長率及於過往五年中國內地國內生產總值的平均歷史增長率5.0%作出估計。
- (ii) 就物業管理服務：
- (a) 根據2021年綜合服務框架協議支付的歷史物業管理費；
  - (b) 正在進行的物業管理業務(涵蓋總可出租建築面積約3,358,000平方米)及其各自的管理費；及
  - (c) 對物業管理服務需求的預期增加。
- (iii) 就工程及維修工程與電訊服務：
- (a) 於2020財年、2021財年、2022財年、2023財年及截至2024年8月31日止八個月，有關私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團透過競標程序授予 貴集團的額度以及預期將於2025財年、2026財年及2027財年履行的尚未履行服務的歷史合約金額分別約為人民幣88.3百萬元、人民幣43.3百萬元、人民幣63.8百萬元、人民幣56.5百萬元及人民幣31.8百萬元；
  - (b) 基於 貴集團於過往三年的歷史中標率及參與率(於2022財年、2023財年及截至2024年8月31日止八個月接近100%)得出的 貴集團就工程項目競標的估計中標率；
  - (c) 有關持續工程及維修項目及電訊服務以及 貴集團向私人集團、WM非醫療保健集團或WM醫療保健集團提交但投標結果尚未落實的相關招標的總合約金額於2025財年約為人民幣2.9百萬元；
  - (d) 在項目實施過程中，因私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團作出的任何變更指令產生的估計交易金額；及

- (e) 於過往三年所實施及完成的項目所要求的維修服務；對指定須進行競標，惟尚未獲邀標及／或授予的潛在項目的估計。

釐定建議年度上限的基準之詳情，請參閱「董事會函件」內「釐定建議年度上限的基準」一節。

#### 6.4 2025財年的綜合服務框架協議年度上限

吾等已審閱於2019財年、2020財年、2021財年、2022財年、2023財年及截至2024年8月31日止八個月的歷史交易金額明細，並注意到2025財年的生活服務(物業管理服務除外)的交易金額乃根據以下各項估計：

- (i) 截至2023年12月31日止過往五年的平均歷史交易金額及截至2024年12月31日止年度的年化金額(乃經參考截至2024年8月31日止八個月的實際交易金額)，並乘以增長率5%；
- (ii) 另加將自關連方採購其他服務產生的預期收入。

誠如上文所述，於2022財年、2023財年及2024財年2021年綜合服務框架協議項下的現有年度上限尚未獲悉數使用，乃主要由於經濟低迷及競爭環境激烈，進而導致維修項目減少及貴集團收取的服務費用低於預期。此外，自2020年起，內地的經濟環境受到疫情重創。因此，吾等認為，透過參考較長期間的歷史交易金額(於此情況下，為於2020年至2024年(採用截至2024年8月31日止八個月的歷史交易金額以計算年化金額)五年期間)將可緩和波動，並為貴公司估計2025財年該等經常性服務的預期交易金額提供公平合理理由。吾等已審閱由管理層編製的計算方法，並注意到彼等已遵循此方法。

吾等亦自管理層獲悉，由於額外需求，關連方預期委聘貴集團提供以下服務(「其他服務」)。上述其他服務預期為於2025財年至2027財年自關連方按經常性基礎進行現有日常及普通服務(物業代理服務除外)的額外需求：

- (i) 採購(尤其是，自疫情起，由於便利，網上訂購及送貨已更為普羅大眾接受)

因此，貴集團擬尋找更多種類的消費品，並使其可以具競爭力的價格更便於取得，以迎合關連方終端用戶的需求。

## 浩德融資有限公司函件

### (ii) 職業介紹服務

隨著人口老化，WM醫療保健集團預期彼等的終端用戶將需要更多專業或一般護理員。因此，WM醫療保健集團擬透過貴集團擴展其採購網絡，並聘請專業或一般護理員。

### (iii) 物業代理服務

非醫療保健集團將不時委聘外部物業代理以識別物業的使用狀況。因此，貴集團擬確保該等服務將授予獨立第三方代理。

以下載列各項服務(物業管理、工程及維修項目以及電訊除外)的歷史平均金額。此僅為管理層就每項服務的估計，並作為釐定建議年度上限的基礎，惟不擬作2024年綜合服務框架協議項下各類型服務的單獨年度上限用途：

服務類型	歷史平均交易 金額(附註1)		
	加5%年度 增幅	於2025財年 其他服務	估計2025財年 總交易金額
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
	A	B	C=A+B
(i) 採購	4.5	16.8	21.3
(ii) 物業管理	(見下文「物業管理」一段)		
(iii) 洗滌	3.4	0	3.4
(iv) 住戶支援	0.57	0	0.57
(v) 職業介紹 代理服務	6.7	7.3	14.0
(vi) 物業代理 服務	3.4	2.8	6.2
總計	<u>18.6</u>	<u>26.9</u>	<u>45.5</u>

附註1：該數字指於2020年至2024年期間(採用截至2024年8月31日止八個月的歷史平均金額以計算年化金額)的歷史平均金額。

### 生活服務(物業管理除外)

基於上文所述，吾等認為，歷史平均交易金額乃管理層賴以計算於2025財年2024年綜合服務框架協議項下的生活服務年度上限約人民幣45.5百萬元之公平合理理由。吾等已將建議加幅與中國國家統計局於2023年刊發的中國內地國內生產總值增幅5.2%進行交叉核對。吾等認為，建議加幅與中國內地過往國內生產總值增長一致，故屬公平合理。

就有關其他服務而言，吾等向管理層獲悉，關連方已表明彼等有意委聘 貴集團，而非彼等現時委聘的獨立第三方。尤其是，預期絕大部分的其他服務預期將來自現時正使用其他獨立第三方供應商的關連方醫療保健集團。吾等亦注意到，2025財年的其他服務交易金額乃由關連方經參考彼等的歷史交易量及預期需求而提供。由於關連方對其他服務有需求，即使 貴集團並非關連方的獨家供應商，且關連方並無承諾使用其他服務，故吾等有理由相信由關連方提供的2025財年其他服務的估計交易金額。因此，吾等認為，2025財年的其他服務估計交易金額屬公平合理。

### 物業管理

就2025財年的物業管理交易金額而言，吾等已審閱管理層所提供關連方於2025財年至2027財年的物業發展時間表。吾等注意到，2025財年的物業管理費乃根據以下各項計算：(i) 貴集團提供的現行物業管理費(每年約人民幣23百萬元)；(ii)將予繼續管理的現有物業建築面積(約3,358,000平方米)；及(iii)現時由獨立第三方管理(惟將由 貴集團獲得並預期由貴集團管理)的關連方物業(醫院／醫療保健設施)建築面積(約250,000平方米)，有關物業有嚴格的管理標準，並較其他一般物業需要更廣泛的服務範圍(例如清潔標準、廢物棄置標準及24x7隨時候命的緊急維修團隊的需求，從而可收取更高的管理費(可較其他一般物業高出三倍)。鑒於上文所述，吾等認為，釐定2025財年的年度上限基準乃基於合理理由及應有審慎，而2025財年的估計交易金額人民幣51.9百萬元屬公平合理。

### 工程及維修項目以及電訊服務

就2025財年的工程及維修項目以及電訊服務交易金額而言，吾等認為透過參考較長期間的歷史交易金額(於此情況下，為於2020年至2024年五年期間(採用截至2024年8月31日止八個月的歷史交易金額以計算年化金額))將可再次緩和波動，並為 貴公司估計2025財年該等經常性服務的預期交易金額提供公平合理理由。此外，吾等已審閱 貴集團向關連方提交的持續工程及維修項目以及電訊服務的完整清單及相關標書。於最後實際可行日期，總合約金額約人民幣5.0百萬元乃於投標過程進行中。根據管理層， 貴集團於2022財年至2024財年就工程及維修項目以及電訊服務投標的歷史中標率為接近100%。鑒於2024年相對較低的潛在交易金額，即使中標率接近100%，吾等認為，使用五年歷史平均金額估算2025財年的交易金額屬合理。吾等注意到，2025財年工程及維修項目以及電訊服務的交易金額乃基於於2020年至2024年(採用截至2024年8月31日止八個月的歷史平均金額以計算2024年的年化金額)期間的歷史平均金額計算。由於 貴集團並非關連方的獨家供應商，且關連方並無承諾使用工程及維修項目以及電訊服務，故吾等認為2025財年工程及維修項目以及電訊服務的交易金額人民幣28.6百萬元乃基於合理理由及應有審慎而估算，屬公平合理。

上述有關(i)生活服務(物業管理除外)、(ii)物業管理及(iii)工程及維修項目以及電訊服務的個別年度上限，不擬作2024年綜合服務框架協議項下該等各類型服務的單獨年度上限用途。

鑒於上文，吾等認為2025財年的綜合服務框架協議年度上限約人民幣126.0百萬元就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

### **6.5 2026財年及2027財年的綜合服務框架協議年度上限**

吾等注意到，於2026財年及2027財年的生活服務(物業管理除外)交易金額乃按以下各項計算：(i)2025財年及2026財年估計年度上限，增長率為5%；及(ii)由於關連方的營運需要，將由關連方於2026財年及2027財年分別採購的其他服務。



## 浩德融資有限公司函件

以下載列各項服務(物業管理、工程及維修項目以及電訊除外)的歷史平均金額。此僅為管理層就每項服務的估計，並作為釐定建議年度上限的基礎，惟不擬作2024年綜合服務框架協議項下各類型服務的單獨年度上限用途：

服務類型	估計2025		估計2026		估計2027	
	財年總交易 金額加5% 年度增幅 (人民幣 百萬元)	於2026財年 其他服務 (人民幣 百萬元)	財年總交易 金額 (人民幣 百萬元)	財年總交易 金額加5% 年度增幅 (人民幣 百萬元)	於2027財年 其他服務 (人民幣 百萬元)	財年總交易 金額 (人民幣 百萬元)
	<b>D=A*1.05</b>	<b>E</b>	<b>F=D+E</b>	<b>G=D*1.05</b>	<b>H</b>	<b>I=G+H</b>
(i) 採購	4.7	17.7	22.4	5.0	18.1	23.1
(ii) 物業 管理			(見下文「物業管理」一段)			
(iii) 洗滌	3.6	0	3.6	3.8	0	3.8
(iv) 住戶 支援	0.59	0	0.59	0.62	0	0.62
(v) 職業介 紹代理 服務	7.0	7.6	14.6	7.4	7.8	15.2
(vi) 物業代 理服務	3.6	1.5	5.1	3.8	1.4	5.2
總計	<u>19.5</u>	<u>26.8</u>	<u>46.3</u>	<u>20.6</u>	<u>27.3</u>	<u>47.9</u>

### 生活服務(物業管理除外)

2026財年及2027財年的估計交易金額乃基於上文所用的假設而得出，吾等認為，於2026財年及2027財年2024年綜合服務框架協議項下的生活服務(物業管理、工程及維修項目以及電訊除外)交易金額分別約為人民幣46.3百萬元及人民幣47.9百萬元，乃按合理理由及經應有審慎後達致。



---

## 浩德融資有限公司函件

---

與其他服務—物業代理服務有關的建議年度上限，由2025財年的人民幣2.8百萬元，減少至2026財年的人民幣1.5百萬元及2027財年的人民幣1.4百萬元。由於關連方表明彼等有意委聘 貴集團，而非彼等原先擬委聘的獨立第三方，故關連方預期，於2025財年(作為2024年綜合服務框架協議項下的第一年)對其他服務—物業代理服務的需求較高；此後，關連方預期需求將穩定在人民幣1.4百萬元至人民幣1.5百萬元的範圍內。

誠如上文所述，關連方表明彼等有意委聘 貴集團，而非彼等現時委聘的獨立第三方，且有絕大部分的其他服務預期將來自現時正使用其他獨立第三方供應商的關連方醫療保健集團。吾等注意到，2026財年及2027財年的其他服務交易金額與由關連方提供的2025財年估計交易金額類似。由於關連方對其他服務有需求，即使 貴集團並非關連方的獨家供應商，且關連方並無承諾使用其他服務，故吾等有理由相信2026財年及2027財年其他服務的參考交易金額。因此，吾等認為，2026財年及2027財年的其他服務估計交易金額屬公平合理。

### 物業管理

就2026財年及2027財年的物業管理交易金額而言，吾等已審閱管理層所提供關連方於2025財年至2027財年的物業發展時間表。吾等注意到，2026財年及2027財年的物業管理費乃根據(i) 貴集團提供的現行物業管理費，另加5%年度加幅；及(ii)將予繼續管理的現有物業建築面積計算。基於上文所述，2026財年及2027財年的物業管理費預期約為人民幣53.9百萬元及人民幣56.1百萬元。鑒於上文所述，2025財年的估計物業管理費及根據2021年綜合服務框架協議已付的歷史物業管理費，吾等認為，所採納的基準屬可靠合理，且2026財年及2027財年的估計物業管理費屬公平合理。

### 工程及維修項目以及電訊服務

就2026財年及2027財年的工程及維修項目以及電訊服務交易金額而言，吾等已審閱管理層編製的時間表，其乃根據(i)增長率為5%的2025財年估計年度上限；及(ii)由於關連方的營運需要，將由關連方於2026財年及2027財年分別採購的其他服務計算。基於上文的假設，吾等認為，2026財年及2027財年的工程及維修項目以及電訊服務的交易金額人民幣30.0百萬元及人民幣31.5百萬元乃基於合理理由及應有審慎而估算。

## 浩德融資有限公司函件

上述有關(i)生活服務(物業管理除外)、(ii)物業管理及(iii)工程及維修項目以及電訊服務的個別年度上限，不擬作2024年綜合服務框架協議項下該等各類型服務的單獨年度上限用途。

鑒於上文，吾等認為分別為人民幣130.2百萬元及人民幣135.5百萬元的2026財年及2027財年綜合服務框架協議年度上限屬公平合理。

### 7. 有關建議年度上限的內部控制

吾等自通函「董事會函件」獲悉，執行董事將每月緊密監控應付私人集團租金及根據2024年一號總租約將予訂立的新獨立租賃，以確保不超過年度上限。此外，根據2024年綜合服務框架協議，財務經理將每月評估是否超出年度上限，及服務的條款是否屬2024年綜合服務框架協議的範疇內及是否符合該協議規定。倘實際交易金額於年內任何時間達至相關年度上限的70%或以上，則財務經理將通知董事會，而董事會其後將根據上市規則規定於超過年度上限前評估是否需要採取適當措施。倘交易金額於年內任何時間進一步達至相關年度上限80%或以上，則貴公司財務總監將每週密切監察實際交易金額。

吾等已獲取並審閱(i)財務部門就貴集團與關連方之間的實際交易金額(包括經批准年度上限的餘下交易金額)發出截至2022年及2023年12月31日止各年度及截至2024年8月31日止八個月的隨機選取月度報告樣本；(ii)貴集團有關監控建議年度上限的內部控制政策；(iii)獨立非執行董事就貴集團年報作出的確認；及(iv)有關分別截至2022年及2023年12月31日止年度的持續關連交易的獨立核數師報告。鑒於上文所述及並未發生超逾2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議年度上限的情況，吾等並無注意到任何內部控制缺失(基於上述資料)，並與管理層意見一致，認為有充足程序確保不會發生超逾2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議項下的建議年度上限的情況。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於貴公司年報中確認，有關持續關連交易乃(i)於貴集團一般及日常業務過程中進行；(ii)按正常商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據規管有關持續關連交易的相關協議，按屬公平合理且符合貴公司及股東整體利益的條款進行。

遵照上市規則，貴公司已委聘核數師就截至2023年12月31日止兩個年度的持續關連交易作出報告。貴公司將繼續委聘核數師就截至2024年12月31日止年度的持續關連交易及截至2027年12月31日止三個年度各自的持續關連交易作出報告。鑒於上文所述，吾等認為已採取適當的程序及安排，以確保2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議項下的持續關連交易將遵照上市規模規定的條款進行。

---

## 浩德融資有限公司函件

---

### 推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為，2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，2024年一號總租約及2024年綜合服務框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上之相關決議案，以批准訂立2024年一號總租約、2024年綜合服務框架協議及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)。

此 致

香港  
柴灣  
永泰道70號  
柴灣工業城2期  
7樓  
祈福生活服務控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
浩德融資有限公司  
執行董事  
梁綽然  
謹啟

2024年11月22日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗。尤其是彼曾參與多個首次公開發售之保薦工作，並擔任多項企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載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，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 披露權益

### (i) 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要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的權益及淡倉，其(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)須根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊內的權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 股份的好倉

董事姓名	身份	所持股份 數目	佔本公司 已發行股 本百分比
孟女士	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	735,840,000 <sup>(1)</sup>	72.44%
孟女士	實益擁有人	5,330,000	0.52%

附註：

(1) Elland Holdings Limited (其持有735,840,000股本公司股份)由孟女士全資擁有。孟女士亦為Elland Holdings Limited唯一董事。根據證券及期貨條例，孟女士被視為或當作於Elland Holdings Limited實益擁有的所有股份中擁有權益。

(2) 所有股份均以好倉持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要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或被視為擁有(i)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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則規定知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(ii) 主要股東及其他人士於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及本公司相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露，或記錄於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

**於股份之好倉**

姓名／名稱	身份	所持股份數目	佔本公司已發行股本百分比
Elland Holdings Limited	實益擁有人	735,840,000	72.44%
孟女士的配偶 <sup>(1)</sup>	配偶權益	741,170,000	72.97%

附註：

(1) 根據證券及期貨條例，孟女士的配偶被視為於孟女士擁有權益的本公司股份中擁有權益。

(2) 所有股份均以好倉持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及本公司相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露，或記錄於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置的登記冊之權益或淡倉。



於最後實際可行日期，除孟女士為Elland Holdings Limited的唯一董事外，概無董事為本公司任何主要股東(定義見上市規則)的董事或僱員，或為須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定向本公司及聯交所披露的股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或我們的任何附屬公司訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約則除外。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，

- (a) 私人集團為一家合營企業51%股權的擁有人，該合營企業經營若干分別位於祈福新邨的祈福酒店及祈福渡假俱樂部內的餐飲店(即曼克頓(西餐廳)及祈福軒(中餐廳))。由於該合營企業的少數權益由若干中國國有企業擁有及該等少數權益持有人反對轉讓有關餐飲店予本集團，故該等餐飲店繼續由私人集團經營。經計及諸如目標顧客、每名顧客每餐的平均花費、銷售及市場營銷、管理及員工配置以及採購食品飲料等因素，本公司認為該等餐飲店對本集團餐飲業務並不構成直接競爭。有關該等餐飲店的進一步詳情，請參閱招股章程第250至253頁；及
- (b) 私人集團從事於中國提供從幼兒園至高中不同年齡層的兒童教育服務。私人集團經營的學校及幼兒園提供正規教育及全面教學課程。除向學生提供可獲取中國初中及高中文憑的基礎教學課程外，學校亦向學生提供可獲取雙高中文憑(中國及加拿大)的國際課程。經計及諸如機構分類、成立要求、所持牌照、教學材料、課程性質、年齡組別及教學人員等因素，本公司認為該等學校及幼兒園對本集團的培訓業務並不構成直接競爭。有關該等學校及幼兒園的進一步詳情，請參閱招股章程第253至256頁。

除上文所披露者外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

## 5. 涉及董事的其他安排

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然生效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於自2023年12月31日(本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起(i)由本集團任何成員公司收購或出售；(ii)向本集團任何成員公司租賃；或(iii)擬由本集團任何成員公司收購或出售；或(iv)擬向本集團任何成員公司租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大不利變動

董事已確認，自2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

## 7. 專家

以下為於本通函載述或提述其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	可根據證券及期貨條例進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，浩德融資有限公司：

- (a) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，或任何可認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)；
- (b) 概無於本集團任何成員公司的發起，或於緊接本通函刊發前兩個年度所收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益；及
- (c) 概無自2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。



浩德融資有限公司已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函各自所示形式及涵義提述其名稱及／或其意見或報告，且並無撤回同意書。

## 8. 一般事項

倘本通函的中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。

## 9. 展示文件

自本通函日期起計14日期間，以下文件將分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))刊載：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函第6至33頁；
- (b) 獨立董事委員會的函件，其全文載於本通函第34至35頁；
- (c) 浩德融資有限公司函件，其全文載於本通函第36至63頁；
- (d) 本附錄「專家」一段提述的同意書；
- (e) 2024年總租約；
- (f) 2024年綜合服務框架協議；及
- (g) 本通函。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司秘書劉振邦先生為香港會計師公會及美國會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司(地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓)。
- (d) 本公司的香港主要營業地點為香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓。

# 股東特別大會通告



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

## CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED 祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

### 股東特別大會通告

茲通告祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於2024年12月18日(星期三)上午11時正假座香港鰂魚涌太古坊華蘭路18號港島東中心23樓多用途會議場地23H舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(無論有否修訂)：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認2024年一號總租約(定義及詳情見本公司日期為2024年11月22日致其股東的通函(「該通函」)所載，其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行的交易以及截至2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日止各年的建議年度上限；及
- (b) 授權本公司董事或由本公司董事授權的任何其他人士就或有關執行2024年一號總租約及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事宜而簽署、簽立、完善及交付彼等全權酌情認為屬必要或適宜的所有有關文件以及作出一切有關舉措、行動、事宜及事項，豁免遵守及/或同意任何修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的2024年一號總租約的任何條文，並落實或執行本決議案所述的任何其他事宜。」

## 股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認2024年一號綜合服務框架協議(定義及詳情見該通函所載，其註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行的交易以及截至2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日止各年的建議年度上限；及
- (b) 授權本公司董事或由本公司董事授權的任何其他人士就或有關執行2024年一號綜合服務框架協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事宜而簽署、簽立、完善及交付彼等全權酌情認為屬必要或適宜的所有有關文件以及作出一切有關舉措、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意任何修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的2024年一號綜合服務框架協議的任何條文，並落實或執行本決議案所述的任何其他事宜。」

3. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認2024年二號綜合服務框架協議(定義及詳情見該通函所載，其註有「C」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行的交易以及截至2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日止各年的建議年度上限；及
- (b) 授權本公司董事或由本公司董事授權的任何其他人士就或有關執行2024年二號綜合服務框架協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事宜而簽署、簽立、完善及交付彼等全權酌情認為屬必要或適宜的所有有關文件以及作出一切有關舉措、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意任何修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的2024年二號綜合服務框架協議的任何條文，並落實或執行本決議案所述的任何其他事宜。」

代表董事會

祈福生活服務控股有限公司  
主席、首席執行官兼執行董事  
孟麗紅

香港，2024年11月22日

# 股東特別大會通告

附註：

1. 本公司將於2024年12月12日(星期四)至2024年12月18日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為合資格於本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上投票，本公司所有股份過戶文件連同相關股票須於2024年12月11日(星期三)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之任何本公司股東，均有權委任其他人士作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表，代其出席以上大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則相關代表委任表格上須註明每位獲如此委任之受委代表所代表之股份數目。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件核證之副本，須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即不遲於2024年12月16日(星期一)上午11時正(香港時間))送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處，地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將視作撤銷論。
4. 倘屬本公司任何普通股的聯名持有人，則任何一名該等持有人可親身或委派代表於大會上就有關股份進行投票，猶如彼為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名該等持有人親身或委派代表出席大會，則僅有於本公司股東名冊上排名首位的有關持有人方可就有關股份進行投票。
5. 本通告所載的普通決議案將以投票方式表決。
6. **惡劣天氣安排**  
  
若股東特別大會當天香港在上午8時正至上午11時正任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或出現由超強颱風引起之「極端情況」或黑色暴雨警告生效，上述大會將會自動押後至較後日期重新召開。本公司將會在香港交易及結算所有限公司及本公司的網站刊登公告通知股東有關重新安排舉行股東大會的日期、時間和地點。  
  
若黃色或紅色暴雨警告訊號在香港生效，股東特別大會將會如期舉行。如股東決定於天氣惡劣的情況下出席上述大會，務請小心謹慎。
7. 本通告內所有時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事孟麗紅女士、何淑媚女士及劉興先生；非執行董事梁玉華女士；以及獨立非執行董事羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生(又名麥華章先生)。