

---

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、股票經紀或持牌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之有限公司)

(股份代號：3686)

持續關連交易：  
有關總租約及  
綜合服務框架協議的各份補充協議  
以及  
修訂年度上限

獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第6至19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20至21頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問德健融資有限公司函件載於本通函第22至48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2017年6月23日上午10時30分(或緊隨本公司於相同日期及場地舉行的股東週年大會結束後的有關時間)假座香港夏慤道18號海富中心一期2401-2室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第54至56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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22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2017年6月21日(星期三)香港時間上午10時30分)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。

2017年6月7日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	6
補充總租約 .....	8
補充綜合服務框架協議 .....	12
訂立補充總租約及補充綜合服務框架協議以及 修訂現有年度上限的理由及裨益 .....	16
上市規則的涵義 .....	17
一般事項 .....	17
股東特別大會 .....	17
推薦意見 .....	18
其他資料 .....	19
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>20</b>
<b>德健融資有限公司函件 .....</b>	<b>22</b>
<b>附錄一 – 一般資料 .....</b>	<b>49</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>54</b>

本通函備有中英文版本。

如有歧義，概以本通函英文本為準。

---

## 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：

「配套生活服務」	指	校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務
「四月公告」	指	本公司就(其中包括)訂立補充總協議日期為2017年4月28日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「祈福護老公寓」	指	廣州市祈福護老公寓有限公司，為於中國成立的公司及孟女士的集團成員公司
「南灣半島」	指	由私人集團開發的住宅社區，其物業管理服務自2004年起由本集團提供，於2016年12月31日合約建築面積約為794,000平方米
「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，於中國成立的有限公司及私人集團的成員公司
「祈福名家閣」	指	總建築面積約為966,453平方米的商住物業項目，由私人集團開發，並預期將於2017年下半年竣工
「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

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會或其任何續會(有關通告載於本通函第54至56頁),以就獨立股東考慮及酌情批准有關補充總協議及其項下擬進行的交易(包括各自的經修訂年度上限)的普通決議案
「現有綜合服務協議年度上限」	指	截至2018年12月31日止三個年度綜合服務框架協議項下交易的原訂年度上限(於招股章程內披露)
「現有總協議」	指	總租約及綜合服務框架協議的統稱
「現有租約年度上限」	指	截至2018年12月31日止三個年度總租約項下租賃交易的原訂年度上限(於招股章程內披露)
「2014財年」、 「2015財年」及 「2016財年」	指	分別為截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止財政年度各年
「2017財年」及 「2018財年」	指	分別為截至2017年12月31日及2018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(及所有國內生產總值增長率的提述均指實際增長率,而非國內生產總值名義增長率)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即何湛先生、羅君美女士及麥炳良先生)組成的獨立董事委員會,旨在就補充總協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限向獨立股東提供推薦意見而成立

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	德健融資有限公司，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，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	毋須於批准(其中包括)補充總協議的股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(具上市規則所賦予的涵義)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	2017年6月6日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	2016年11月8日，即股份於聯交所主板首次開始進行買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綜合服務框架協議」	指	本公司(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓(為另一訂約方，以本通函「董事會函件」所述彼等各自的身份)所訂立日期為2016年10月21日的綜合服務框架協議，據此，規管本集團向番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓提供協議所載若干服務的條款
「總租約」	指	番禺祈福新邨房地產與本公司(以本通函「董事會函件」所述彼等各自的身份)所訂立日期為2016年10月21日的總租約，據此，私人集團同意出租若干物業予本集團
「孟女士」	指	孟麗紅女士，為執行董事、董事會主席兼本公司其中一名控股股東

---

## 釋 義

---

「孟女士的集團」	指	受孟女士控制的該等公司(或其已發行股本的30%或以上由孟女士擁有),惟本集團除外
「孟女士的配偶」	指	彭磷基先生,為孟女士的配偶
「中國」	指	中華人民共和國
「私人集團」	指	受孟女士的配偶控制的該等公司(或其已發行股本的30%或以上由孟女士的配偶擁有)
「招股章程」	指	本公司日期為2016年10月27日的招股章程
「經修訂年度上限」	指	經修訂綜合服務協議年度上限及經修訂租約年度上限的統稱
「經修訂綜合服務協議年度上限」	指	根據綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)提供服務所收取服務費的2017財年及2018財年建議經修訂年度上限
「經修訂租約年度上限」	指	本集團根據總租約(經補充總租約修訂及補充)應付私人集團租金的2017財年及2018財年建議修訂年度上限
「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,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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充總協議」	指	補充綜合服務框架協議及補充總租約的統稱
「補充綜合服務 框架協議」	指	本公司(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓(為另一訂約方)所訂立日期為2017年4月28日的補充協議，據此，協議訂約方同意修訂綜合服務框架協議的若干條款
「補充總租約」	指	番禺祈福新邨房地產與本公司所訂立日期為2017年4月28日的補充協議，據此，協議訂約方同意修訂總租約的若干條款
「%」		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之有限公司)

(股份代號：3686)

執行董事：

孟麗紅女士(主席)

孫偉剛先生(首席執行官)

梁昭坤先生(首席財務官)

梁玉華女士(首席營運官)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P. O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

劉興先生

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

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)

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：

有關總租約及

綜合服務框架協議的各份補充協議

以及

修訂年度上限

緒言

茲提述招股章程及本公司的四月公告。

---

## 董事會函件

---

誠如招股章程「持續關連交易」一節所述，本集團一直有從私人集團租用若干物業用作(其中包括)本集團的營運或業務門店、辦公室及倉庫。由於過往本集團的業務於有關租賃物業進行或處於該等物業，於上市日期後繼續有關租賃安排對本集團而言乃屬恰當。因此，本公司(代表其附屬公司)(作為承租人)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)於2016年10月21日訂立總租約，以規管本集團向私人集團所租用物業的租賃安排。

本集團有四個主要服務分部(即物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務)。誠如招股章程同一節所述，本集團(於其一般業務過程中)於私人集團及孟女士的集團的一般業務過程中向其提供不同種類的服務(主要包括採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹及物業代理服務)。由於在上市日期後或會繼續提供有關服務，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)為訂約一方與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他私人集團成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團其他成員公司)(作為接收方)為另一訂約方於2016年10月21日訂立綜合服務框架協議，以規管本集團向私人集團及孟女士的集團所提供上述服務。

有關現有總協議的進一步詳情請參閱招股章程「持續關連交易」一節。

誠如四月公告所述，於2017年4月28日(交易時段後)，補充總協議已予訂立，以修訂各份現有總協議的若干條款。

補充總協議及其項下擬進行的交易(包括各自的經修訂年度上限)構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

本通函旨在向閣下提供有關(i)補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)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。

補充總租約

於2017年4月28日(交易時段後)，本公司與番禺祈福新邨房地產(如下文所述以彼等各自的身份)訂立補充總租約，以修訂總租約的若干條款。補充總租約項下擬作出的變動主要用以配合本集團將向私人集團租用的可租賃面積預期增加，以供(i)開設與祈福名家閣(將於2017年下半年完成開發)、祈福醫院二期(將於2017年下半年開業)以及祈福活力花園II及祈福集團中心(將於2017年下半年竣工)完成開發有關的額外零售及餐飲店以及配套生活服務(包括校外培訓服務)以及私人集團所開發的現有住宅物業的若干新設施；(ii)擴大將於2017年下半年於祈福活力花園II及祈福集團中心竣工的本集團辦公室面積(建築面積約為1,480.65平方米)；及(iii)於香港成立本公司辦事處。此外，由於本集團獲私人集團授予優惠價格租用大型辦公室物業，故本集團計劃向私人集團租用位於香港且總建築面積為2,033.7平方米之物業。本集團計劃向獨立第三方分租一部分並非由本集團佔用的辦公室場所，以取得穩定租金收入。

總租約的主要條款(經補充總租約修訂及補充)概述如下：

補充總租約日期：	2017年4月28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(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)
根據補充總租約將予租賃的額外物業：	根據補充總租約，本集團將於番禺區及香港向私人集團租用總建築面積15,496.9平方米的額外物業。額外物業的簡要詳情載列如下：

	租約數目	總建築面積 (平方米)	2017財年的 月租範圍 (每平方米 人民幣)
番禺區	17 <sup>(1)</sup>	13,463.2	10–260.5
香港	2 <sup>(2)</sup>	2,033.7	69.3–86.6 <sup>(3)</sup>
總計		<u>15,496.9</u>	

---

## 董事會函件

---

附註：

- (1) 於17項租約中，6項租約預期用作提供零售及餐飲服務，而7項租約預期用作提供配套生活服務。
- (2) 本公司之香港辦事處將位於香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓702室，而分租物業位於同一大廈8樓。
- (3) 向私人集團租用之2,033平方米中，由本集團租用之建築面積約80%至85%（即約1,600平方米至1,700平方米）擬分租予獨立第三方。假設月租約為每平方米人民幣100元，本公司預期將產生租金收入每月約人民幣180,000元（或每年人民幣2,160,000元），而估計溢利將約為每月約人民幣50,000元（或每年人民幣600,000元）。

- 用途： 主要用作營運或業務門店或辦公室
- 期限： 總租約項下的原有條款由2016年1月1日開始生效，直至該開始日期的十週年屆滿，並可於初次屆滿後在彼此同意的情況下續約十年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。概無根據補充總租約就此作出任何變動。
- 租金： 本集團將根據補充總租約租用的額外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當前市場價格水平進行公平磋商後釐定，並須遵從內部控制措施，而未來加幅基於緊接上一年的當前中國國內生產總值增長率釐定，惟不得高於每年7%的上限。
- 條件： 補充總租約項下擬進行的交易（包括經修訂租約年度上限）須待以下條件達成後，方為有效：(i)根據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）。

於本通函日期，除刊發四月公告及本通函（包括取得獨立財務顧問的意見）外，概無上述條件已告達成。

## 定價方法及程序

就新個別租約而言，租賃條款乃經相關訂約方參考當地相鄰及規模質量相似的物業當前市價並在公平磋商後釐定。當地物業的當前市價乃經參考可資比較資料（「可資比較資料」）後釐定，可資比較資料包括：(1)獨立第三方地產代理就於相鄰地區由獨立第三方擁有的相似可資比較物業所提出的報價；(2)私人集團（作為業主）與獨立第三方（作為承租人）就位處相鄰目標物業或毗鄰目標物業的物業所訂立的現有租約；及(3)倘無法獲得(1)項及(2)項或(1)項及(2)不適用，則採用由私人集團向獨立第三方提出的報價。未來加幅基於緊接上一年前的當前中國國內生產總值增長率釐定，惟不得高於每年7%的上限。

當本集團成員公司與私人集團訂立新租約時，或當現時所收取租金受年度加幅所限時，私人集團將提供租約草擬本及提出租金，而本集團營運部門的總經理將負責收集可資比較資料並評估私人集團提出租價的合理性，之後再由首席營運官審閱。評估內容及可資比較資料其後將轉交財務部門核查及二次審閱。倘本集團訂立新租約或所收取租金上漲，則財務經理亦將評估是否超出經修訂租約年度上限，及評估私人集團於各份租約草擬本中所提出條款是否符合總租約（經補充總租約修訂及補充）的規定。執行董事其後將審閱並批准私人集團提出的租價、各份租約草擬本及本集團物業代理部門進行的評估。

首席營運官亦將不時檢討本集團與私人集團協定的年度租金，並與當地相鄰及規模質量相似的物業當前市價比較。該等方法將確保本集團應付租金維持可比較價值，且總租約（經補充總租約修訂及補充）項下擬進行交易按一般商業條款進行。

## 經修訂年度上限

現有租約年度上限將修訂如下：

現有租約年度上限

(人民幣百萬元)	2017財年	2018財年
總租金	12.0	12.5

## 董事會函件

### 經修訂租約年度上限

(人民幣百萬元)	2017財年	2018財年
總租金	16.0	20.0

### 過往交易金額

於2014財年、2015財年及2016財年各年，本集團向私人集團成員公司租用物業而產生的總租金如下：

(人民幣百萬元)	2014財年	2015財年	2016財年
總租金	6.4	7.9	7.5

### 釐定經修訂租約年度上限的基準

本公司與私人集團經考慮以下因素後釐定總租約(經補充總租約修訂及補充)項下的經修訂租約年度上限：(i)本集團已付或應付的過往租金金額；(ii)根據補充總租約向私人集團租用額外物業的建築面積；(iii)番禺區及香港的當前房地產市場狀況；及(iv)中國當前國內生產總值增長率。

於釐定上述經修訂租約年度上限時，本公司假設(i)將於2017年6月就補充總租約(包括經修訂租約年度上限)項下擬進行交易獲得獨立股東批准；及(ii)有關本集團於番禺區將出租的額外物業的租約自2017年7月1日起生效。基於本集團根據總租約及補充總租約應付的租金，經修訂租約年度上限的明細如下：

(人民幣百萬元)	2017財年	2018財年
總租約	12.0	12.5
補充總租約	4.0 <sup>(附註1)</sup>	7.5
<b>總計</b>	<b>16.0</b>	<b>20.0</b> <sup>(附註2)</sup>

附註1：加幅主要與本集團於番禺區將出租的額外物業(假設自2017年7月1日起生效)有關。

附註2：加幅乃基於2017財年中國國內生產總值增長率為7%之假設。

除補充總租約項下擬作出的變動外，總租約的所有其他條款及條件維持不變且有效。有關總租約的進一步詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。

## 補充綜合服務框架協議

於2017年4月28日(交易時段後)，本公司(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓(為另一訂約方)(如下文所述以彼等各自的身份)訂立補充綜合服務框架協議，以修訂綜合服務框架協議的若干條款。補充綜合服務框架協議項下擬作出的變動主要用以配合以下服務量的預期增加：(i)與祈福醫院二期預期於2017年下半年開業有關的住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)；(ii)與祈福名家閣預期於2017年下半年完成開發有關的物業管理服務、住戶支援服務及物業代理服務；及(iii)與祈福集團中心有關的物業管理服務及於私人集團所開發現有房地產的若干新開發住宅單位，以及與於南灣半島新開發住宅單位有關的物業代理服務。

綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)的主要條款概述如下：

- |               |   |
|---------------|---|
| 補充綜合服務框架協議日期： | 2017年4月28日(交易時段後)   |
| 訂約方：          | (i) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團的其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團的其他成員公司)(兩者均為接受方)<br><br>(ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)                  |
| 期限：           | 自2016年1月1日起至2018年12月31日止，為期三年。<br>概無根據補充綜合服務框架協議就此作出任何變動。   |
| 預期服務量增長：      | (i) 就祈福醫院二期預期於2017年下半年開業而言，本集團提供住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)；及<br><br>(ii) 就預期於2017年下半年完成開發祈福名家閣而言，本集團提供額外物業管理服務、住戶支援服務及物業代理服務； |

- (iii) 就預期於2017年下半年落成的祈福集團中心及於私人集團所開發現有房地產的新開發若干住宅單位而言，本集團提供額外物業管理服務；及
- (iv) 就於南灣半島的新開發住宅單位而言，本集團提供額外物業代理服務。

條件： 補充綜合服務框架協議項下擬進行的交易(包括經修訂綜合服務協議年度上限)須待以下條件達成後方可作實：(i)根據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所有其他規定(包括取得獨立財務顧問的意見)。

於本通函日期，除刊發四月公告及本通函(包括取得獨立財務顧問的意見)外，概無上述條件已告達成。

#### 定價政策

適用於補充綜合服務框架協議項下額外服務量的定價政策遵從與向獨立第三方提供的服務屬同類性質或類型的交易的適用定價政策。該等定價政策詳列如下：

- (i) 採購 本集團所提供的相關產品的購入價乃(a)基於相關產品的貿易成本(包括購入價及其他成本)加上約4%溢價(相等於處理訂單時產生的估計行政及／或雜項開支加上毛利)；或(b)通過公平磋商及考慮到可資比較市場價格後，並取決於訂單的數量釐定，以確保本集團提供的條款不優於向獨立第三方提供的條款。

---

## 董事會函件

---

- (ii) 物業管理 本集團基於中國政府頒佈的法規，並參照相鄰地區物業管理公司(獨立第三方)收取的費用釐定物業管理費用，以確保本集團提供的價格不優於該等公司提供的價格。
- (iii) 洗滌 洗滌服務費用由有關方通過公平磋商，並參照相鄰地區獨立第三方洗滌服務供應商就同類性質服務收取的洗滌費用釐定，以確保本集團提供的條款不優於獨立第三方洗滌服務供應商所提供的條款。
- (iv) 住戶支援 就裝修及物業設備裝置服務而言，價格由有關方按公平原則，並基於本集團提供的相關服務的性質及價值及產生的實際成本及開支加上介乎約30%至45%的毛利釐定，當中參照本集團向主要為當地住客的獨立第三方收取的服務費用。就家居清潔服務而言，價格由有關方按公平原則，並參照主要為當地住客的獨立第三方提供的價格釐定。本集團的價格為向(其中包括)概無關連的第三方用戶及潛在用戶提供的可得市場資料。該等價格不優於本集團向獨立第三方提供的同類服務價格。
- (v) 職業介紹 價格由有關方按公平原則、就護理員種類並參照相鄰地區獨立第三方職業介紹代理就提供同類性質服務收取的價格釐定，以確保本集團提供的價格不優於獨立第三方職業介紹代理所提供的價格。

---

## 董事會函件

---

- (vi) 物業代理 物業代理費用由有關方按公平原則，並參照本集團過往所付的費用及規模質量相似的相鄰地區本地物業代理(獨立第三方)的當前市場價格水平釐定，以確保本集團提供的費用不優於獨立第三方本地物業代理所提供的費用。

### 經修訂年度上限

現有綜合服務協議年度上限將修訂如下：

#### 現有綜合服務協議年度上限

(人民幣百萬元)	2017財年	2018財年
總金額	23.0	23.0

#### 經修訂綜合服務協議年度上限

(人民幣百萬元)	2017財年	2018財年
總金額	37.0	41.0

### 過往交易金額

於2014財年、2015財年及2016財年各年，本集團就提供服務所收取的費用總額下：

(人民幣百萬元)	2014財年	2015財年	2016財年
總金額	22.4	20.4	22.6

### 釐定經修訂綜合服務協議年度上限的基準

本公司與私人集團及孟女士的集團經考慮以下因素後釐定綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)項下經修訂綜合服務協議年度上限：(i) 本集團所收取服務費用的過往金額；(ii) 迄今起至2018年12月31日止年度中國服務費用或商品價格的預期增長；(iii) 本集團就祈福醫院二期預期於2017年下半年開業所提供的額外住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)

規模；(iv)本集團就預期於2017年下半年完成開發祈福名家閣所提供的額外物業管理服務、住戶支援服務及物業代理服務規模；(v)本集團就祈福集團中心預期於2017年下半年竣工及於南灣半島新開發住宅單位將予提供的物業管理服務及物業代理服務的額外服務量；及(vi)中國當前國內生產總值增長率。

### 訂立補充總租約及補充綜合服務框架協議以及修訂現有年度上限的理由及裨益

就補充總租約而言，本集團向私人集團租用額外物業範圍用作開設額外零售及餐飲店主要是由於預期於2017年下半年完成開發祈福名家閣、預期祈福醫院二期開業、預期祈福活力花園II及祈福集團中心於2017年下半年竣工以及於私人集團所開發現有房地產的若干新設施所致。董事會認為，本集團辦公室面積增加(可租賃面積約為1,480.65平方米)將提升行政效率並促進本集團管理層與員工之間的交流。再者，本集團預期將於香港提供更高層次的投資者關係服務，故本集團向私人集團租用若干辦公室物業將有助達成有關目的。此外，由於本集團獲私人集團授予優惠價格租用大型辦公室物業，故本集團計劃向私人集團租用位於香港且總建築面積為2,033.7平方米之物業。本集團計劃向獨立第三方分租一部分並非由本集團佔用的辦公室場所，以取得穩定租金收入。

鑒於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，補充總租約及其項下擬進行交易的條款(包括經修訂租約年度上限)屬公平合理，且按正常商業條款及於本集團一般及正常業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

就補充綜合服務框架協議而言，本集團提供額外服務量主要是由於預期將於2017年下半年完成開發祈福名家閣及預期祈福醫院二期開業以及預期祈福集團中心於2017年下半年竣工所致。由於本集團一直提供物業管理服務、零售服務及配套生活服務(包括物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務)，故本集團是於其一般業務過程中向私人集團及(如相關)孟女士的集團提供有關額外服務量。本集團就有關額外服務量所收取服務費用的基準將與根據綜合服務框架協議所規定的基準相同。

鑒於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，補充綜合服務框架協議及其項下擬進行交易的條款(包括經修訂綜合服務協議年度上限)屬公平合理，且按正常或更佳的商業條款及於本集團一般及正常業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

鑒於孟女士(及／或其聯繫人)於補充總協議的權益，彼已於2017年4月28日為考慮補充總協議而舉行的董事會會議上就相關決議案放棄投票。

### 上市規則的涵義

孟女士為執行董事、董事會主席兼本公司其中一名控股股東。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。於本通函日期，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及孟女士的集團(包括祈福護老公寓)的最終控股股東分別為孟女士的配偶及孟女士。因此，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及孟女士的集團(包括祈福護老公寓)為孟女士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，訂立補充總協議構成本公司的持續關連交易(及現有總協議的變更)。

由於建議經修訂租約年度上限總額的超過一項適用百分比率(除溢利率外)按年度基準計算多於5%(惟少於25%)，且建議經修訂租約年度上限的總額高於10百萬港元，故補充總租約及其項下擬進行的交易(包括經修訂租約年度上限)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。

由於建議經修訂綜合服務協議年度上限總額的所有適用百分比率(除溢利率外)按年度基準計算多於5%(惟少於25%)，且建議經修訂綜合服務協議年度上限的總額高於10百萬港元，故補充綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂綜合服務協議年度上限)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。

### 一般資料

本集團主要於中國從事提供四類主要服務分部：物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務。

私人集團主要於中國及海外從事(其中包括)物業發展、物業投資、酒店投資及管理、醫院及醫療服務、教育以及醫藥及醫療服務業務。其最終控股股東為孟女士的配偶。

孟女士的集團主要於中國從事(其中包括)長者、婦產及幼兒護理以及信息科技業務。其最終控股股東為孟女士。

### 股東特別大會

於股東特別大會上將予提呈批准補充總協議及其項下擬進行的交易(包括各自的經修訂年度上限)的普通決議案。

本公司謹訂於2017年6月23日上午10時30分假座香港夏慤道18號海富中心一期2401-2室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第54至56頁。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則，於補充總協議及其項下擬進行的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各補充總協議及其項下擬進行的交易(包括各自的經修訂年度上限)的決議案放棄投票。

基於孟女士(或其聯繫人(視情況而定))於補充總協議的權益，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)持有750,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的75%。就董事所深知及全悉，除孟女士及其聯繫人外，概無股東於補充總協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無其他股東須於股東特別大會上就將予提呈有關各補充總協議及其項下擬進行的交易(包括各自的經修訂年度上限)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及簽署，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22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2017年6月21日(星期三)香港時間上午10時30分)送達。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，股東於股東大會上的任何表決必須按股數投票方式進行。因此，大會主席將根據本公司組織章程細則就股東特別大會上提呈表決之每一項決議案要求按股數投票方式表決。表決結果將被視為要求或規定按股數投票方式表決之股東大會決議案，並將於股東特別大會後刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))。

### 推薦意見

董事(包括考慮獨立財務顧問的意見後的所有獨立非執行董事)認為，補充總協議及其項下擬進行的交易是於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，以及補充總協議項下擬進行的交易的各自經修訂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的相關決議案。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

由三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已獲委任，以就補充總協議及其項下擬進行的交易(包括各自的經修訂年度上限)向獨立股東提供推薦意見。德健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20至21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22至48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推薦意見；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  
董事會主席  
孟麗紅  
謹啟

2017年6月7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之有限公司)  
(股份代號：3686)

敬啟者：

**持續關連交易：**  
**有關總租約及**  
**綜合服務框架協議的各份補充協議**  
**以及**  
**修訂年度上限**

吾等茲提述本公司致股東日期為2017年6月7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，以就補充總協議及其項下擬進行交易是否於本公司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以及就獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。為此，德健融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就補充總協議的條款及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第6至19頁所載的董事會函件、通函第22至48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，當中載列其就補充總協議及該協議項下擬進行的交易(包括各自的經修訂年度上限)的意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮補充總協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)以及經計及獨立財務顧問的意見及相關推薦意見後，吾等認為，補充總協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)於本公司一般及日常業務過程中進行，符合本公司及其股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成股東特別大會通告所載的相關決議案。

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  
何湛 羅君美 麥炳良  
謹啟

2017年6月7日

以下為德健融資有限公司就補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)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。



祈福生活服務控股有限公司  
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：  
有關總租約及  
綜合服務框架協議的各份補充協議  
以及  
修訂年度上限

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限，統稱「交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關交易詳情載於 貴公司日期為2017年6月7日致股東的通函(「通函」)中的董事會函件(「董事會函件」)，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相同涵義。

於2017年4月28日(交易時段後)，補充總協議已告訂立，以修訂各份現有總協議的若干條款。

補充總租約項下擬作出的變動主要用以配合 貴集團將向私人集團租用的可租賃面積預期增加，以供(i)開設與祈福名家閣(將於2017年下半年完成開發)、祈福醫院二期(將於2017年下半年開業)以及祈福活力花園II及祈福集團中心(將

於2017年下半年竣工)完成開發有關的額外零售及餐飲店以及配套生活服務(包括校外培訓服務)以及私人集團所開發的現有住宅物業的若干新設施；(ii)擴大將於2017年下半年於祈福活力花園II及祈福集團中心竣工的 貴集團辦公室面積(建築面積約為1,480.65平方米)；及(iii)於香港成立 貴公司辦公室。此外， 貴集團計劃向獨立第三方分租一部分並非由 貴集團佔用的辦公室場所，以取得穩定租金收入。

補充綜合服務框架協議項下擬作出的變動主要用以配合以下服務量的預期增加：(i)與祈福醫院二期預期於2017年下半年開業有關的住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)；(ii)與祈福名家閣預期於2017年下半年完成開發有關的物業管理服務、住戶支援服務及物業代理服務；及(iii)與祈福集團中心及私人集團所開發現有房地產的若干新開發住宅單位有關的物業管理服務，以及與南灣半島新開發住宅單位有關的物業代理服務。

由於與補充總租約及補充綜合服務框架協議項下建議經修訂年度上限有關的一項以上適用百分比率(除溢利率外)分別高於5%但低於25%，且兩份協議各自的建議經修訂年度上限均高於10百萬港元，故交易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。

孟女士為執行董事、董事會主席兼其中一名控股股東。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)及孟女士的集團(包括祈福護老公寓)的最終控股股東分別為孟女士的配偶及孟女士。因此，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及孟女士的集團(包括祈福護老公寓)為孟女士的聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07條，亦為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立補充總協議構成 貴公司的持續關連交易(及現有總協議的變更)。

於最後實際可行日期，孟女士透過其全資公司(即Elland Holdings Limited)持有750,000,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本的75%。基於孟女士(或其聯繫人(視情況而定))於補充總協議的權益，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。

由全體獨立非執行董事(即何湛先生、羅君美女士及麥炳良先生)組成的獨立董事委員會已告成立,以就交易向獨立股東提供推薦意見。吾等(即德健融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問,以就下列事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見:(i)交易是否於 貴公司一般及日常業務過程中按一般商業條款進行、是否符合 貴公司及股東的整體利益;(ii)該等條款是否屬公平合理;及(iii)獨立股東應否投票贊成批准交易的決議案。

### 吾等的獨立性

於過去兩年中,吾等已就收購廣州市番禺祈福物業管理有限公司24.5%股本權益(「24.5%中國番禺物業管理公司收購事項」,有關詳情載於 貴公司日期為2017年5月16日的公告)的須予披露及關連交易向獨立非執行董事提供獨立意見。吾等的委聘僅限於就該收購事項的裨益及公平性向獨立非執行董事提供獨立意見。根據吾等就24.5%中國番禺物業管理公司收購事項的委聘,吾等向 貴公司收取正常的專業費用。除吾等就24.5%中國番禺物業管理公司收購事項的委聘及就交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問外,於最後實際可行日期,吾等與 貴公司或任何可能合理被視為與吾等的獨立性有關的其他人士概無任何其他關係,或於其中擁有任何其他權益。就上市規則第13.84條而言,吾等獨立於 貴公司。

### 吾等意見的基準

於達致吾等意見時,吾等已依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等已假定,董事及 貴公司管理層提供的所有聲明、資料及陳述(彼等須就此個別及共同負責)於作出時均屬真實及準確,且於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦已假定,董事於通函內所作出的信念、意見、預期的所有聲明,均於詳盡查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料已遭隱瞞,或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整,或董事及 貴公司管理層表達的意見是否合理。吾等認為,吾等已獲充足資料以達致知情見解,並為吾等的意見提供合理基礎。然而,吾等並未對董事及 貴公司管理層所提供的資料進行任何獨立核實,亦未對 貴公司的業務及事務進行獨立調查。

通函遵照上市規則提供有關 貴公司的資料,董事對此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

於各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事宜，致使通函所載任何聲明或通函產生誤導。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮交易而發出，而除載入通函內外，未經吾等事先書面同意，概不得引述或提述本函件的全部或部分內容，亦不可將本函件用作其他用途。

### 所考慮的主要因素及理由

就交易達致意見及向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團的背景資料

貴集團的主要業務為在中國向祈福品牌旗下物業的住戶提供各項服務，包括物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務(即校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務)。其股份於2016年11月8日在聯交所上市。

下表載列 貴集團於2016財年及2015財年的主要財務資料，其摘錄自 貴公司截至2016年12月31日止年度的年報(「2016年年報」)：

	2016財年 人民幣千元 (經審核)	2015財年 人民幣千元 (經審核)
收益	289,681	261,112
貴公司擁有人應佔溢利	20,247	34,847
年內溢利	23,054	40,094

吾等知悉，年內溢利自2015財年約人民幣40.1百萬元減少至2016財年約人民幣23.1百萬元。該減少主要由於確認的上市開支自2015財年約人民幣5.7百萬元增加至2016財年約人民幣22.9百萬元。倘該上市開支於年內溢利中扣除，則 貴集團於2016財年及2015財年確認的年內溢利應分別約為人民幣46.0百萬元及人民幣45.8百萬元，此表明 貴集團的財務業績於過去兩年相對穩定。

自1998年起， 貴集團一直為私人集團開發的住宅區及物業提供服務。吾等知悉，交易主要涉及住宅區及物業，如私人集團擁有及/或新開發的商業樓宇及醫院。因此，於開發完成及開放該等住宅區及物業後，交易將讓 貴集團繼續為

該等住宅區的住戶、商業樓宇的承租人、醫院的用戶及出入該等住宅區及物業的行人(彼等均獨立於 貴集團)提供服務，並從中獲得穩定的收入。此外， 貴集團計劃將向私人集團租賃的香港辦公室場所的一部分分租予獨立第三方，以賺取穩定的租金收入。因此，交易將獲得收益及租金收入，並提升 貴集團的財務表現。

## 2. 補充總租約

### (i) 總租約

茲提述招股章程「持續關連交易」一節，內容有關(其中包括)由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)與 貴公司(代表其附屬公司)(作為承租人)訂立日期為2016年10月21日的總租約，據此， 貴集團已同意租賃私人集團成員公司的若干物業(包括已租物業及 貴集團日後可能向私人集團租賃的其他物業)，自2016年1月1日起為期十年。

我們自2016年年報知悉，根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱於2016財年進行的有關總租約的持續關連交易，並確認交易為基於以下各項訂立：(i)於 貴集團一般及日常業務過程中；(ii)按正常商業條款及按向 貴集團提供不遜於獨立第三方所提供者的條款；及(iii)根據規管交易的相關協議，按公平合理且符合股東整體利益的條款。

此外，我們自2016年年報知悉，根據上市規則第14A.56條， 貴公司獨立核數師已執行有關該等持續關連交易的已協定程序，並向董事會致函確認，彼等並無注意到任何事宜令其相信該等持續關連交易：(i)尚未獲董事會批准；(ii)倘交易涉及 貴集團提供貨品及服務，於所有重大方面均不符合 貴集團的定價政策；(iii)於所有重大方面並未根據規管交易的相關協議訂立；及(iv)已超過 貴公司就持續關連交易的總額釐定的年度上限。

鑒於董事會預期2017財年及2018財年的現有租約年度上限將不再充足，故 貴集團於2017年4月28日訂立補充總租約。

**(ii) 私人集團背景資料**

私人集團主要於中國從事(其中包括)物業開發、物業投資、酒店投資及管理、教育、醫院及醫療服務業務。其最終控股股東為孟女士的配偶。

**(iii) 補充總租約概要**

我們於下表概述總租約的主要條款(經補充總租約修訂及補充)：

補充總租約日期： 2017年4月28日(交易時段後)

- 訂約方：
- (i) 貴公司(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(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)

根據補充總租約將予租賃的額外物業(「額外物業」)：

根據補充總租約，貴集團將於番禺區及香港向私人集團租用總建築面積15,496.9平方米的額外物業。額外物業的簡要詳情載列如下：

	租約 數目	總建築面積 (平方米)	2017財年的 月租範圍 (每平方米 人民幣)
番禺區	17 <sup>(i)</sup>	13,463.2	10–260.5
香港	2	2,033.7	69.3–86.6
<b>總計</b>		<b>15,496.9</b>	

附註：

- (i) 於17項租約中，6項租約預期用作提供零售及餐飲服務，而7項租約預期用作提供配套生活服務。

- 用途： 主要用作營運或業務門店或辦公室
- 期限： 總租約項下的原有期限由2016年1月1日開始生效，直至該開始日期的十週年屆滿，並可於初次屆滿後在彼此同意的情況下續約十年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。補充總租約並無對此作出變動。
- 租金： 貴集團將根據補充總租約租用的額外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當前市場價格水平進行公平磋商後釐定，而未來加幅基於緊接上一年的當前中國國內生產總值增長率釐定，惟不得高於每年7%的上限。
- 條件： 補充總租約項下擬進行的交易(包括經修訂租約年度上限)須待以下條件達成後，方為有效：(i)根據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)。

**(iv) 訂立補充總租約的理由及裨益**

根據董事會函件，補充總租約項下擬作出的變動主要用以配合 貴集團將向私人集團租用的可租賃面積預期增加，理由如下：

**(a) 開設額外零售及餐飲店以及配套生活服務**

根據董事會函件，開設額外零售及餐飲店以及配套生活服務(包括校外培訓服務)與祈福名家閣(將於2017年下半年完成開發)、祈福醫院二期(將於2017年下半年開業)以及祈福活力花園II及祈福集團中心(將於2017年下半年竣工)的完成開發以及私人集團所開發的現有住宅物業的若干新設施有關。

自1998年起 貴集團一直為私人集團開發的住宅區及物業(如醫院)提供服務。於該等住宅區及物業， 貴集團通過租賃私人集團擁有的若干物業向祈福居民及設施使用者提供零售服務、餐飲服務及若干配套生活服務。由於祈福名家閣、祈福活力花園II、祈福醫院二期及祈福集團中心預期將於2017年下半年開業，私人集團所開發的若干現有住宅物業的預期可用新設施、住戶(尤其系祈福名家閣及祈福活力花園II的新住戶)、祈福醫院二期的使用者及祈福集團中心的承租人對諸如便利店、餐館、洗滌中心及校外學習中心的需求將會增加。董事認為，根據私人集團以「祈福」品牌開發各種住宅區的經驗、 貴集團經營私人集團開發的現有住宅區有關設施的經驗及 貴集團現有經營的盈利能力， 貴集團相信向私人集團租用額外門店可使 貴集團自住戶、設施使用者及承租人等獨立第三方取得穩定收入及溢利。

*(b) 擴大 貴集團於番禺區的辦公室面積*

根據董事會函件， 貴集團擬於番禺區租賃的擴大辦公室總建築面積約為1,480.65平方米，預期將位於祈福活力花園II及祈福集團中心(兩者均將於2017年下半年完成)。吾等已與 貴集團管理層進行討論並瞭解於上文所討論的祈福名家閣、祈福活力花園II及祈福集團中心等新開發住宅區及樓宇提供零售、餐飲及住戶支援服務， 貴集團須設立辦公室以管理及監控提供該等服務的日常營運。設立辦公室將提高 貴集團的行政效率及管理層與 貴集團員工之間的溝通。

*(c) 於香港成立 貴公司辦公室*

根據董事會函件， 貴集團預期將於香港提供更高層次的投資者關係服務，故 貴集團向私人集團租用若干位於香港的辦公室物業將有助達成有關目的。

此外， 貴集團計劃向獨立第三方分租一部分並非由 貴集團佔用的辦公室物業，以取得穩定租金收入。據董事告知，並非由 貴集團佔用的場所現由私人集團向獨立第三方出租並由獨立第三方全部佔用。董事亦告知，概無承租人有意撤銷現有物業租賃。根據董事會函

件，貴集團由於 貴集團獲私人集團授予優惠價格租用大型辦公室物業，故 貴集團計劃向私人集團租用辦公室物業並向獨立第三方分租一部分並非由 貴集團佔用的辦公室物業，以取得租金收入。董事相信，通過於香港展開辦公室分租業務， 貴集團可進一步多元化其租金收入來源並進一步提高盈利能力。

(v) 總租約期限

總租約(經補充總租約修訂及補充)的期限為自2016年1月1日開始至2025年12月31日(即該開始日期的十週年)止十年。總租約期限乃 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)及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)經磋商後釐定。總租約屆滿後可在彼此同意的情況下續約十年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。

於評估總租約期限(即十年)的合理性及公平性時，吾等已考慮下列因素：

- (1) 貴集團於番禺區及香港營運的門店(如餐館、便利店及學習中心)以及辦公室的使用預期均超過三年；
- (2) 貴集團將作出大額資本投資開設向私人集團租用的物業，以用作番禺區的營運或業務門店(如餐館及便利店)，以及用作香港及番禺區的辦公室。總租約及各租約的期限應足夠配合 貴集團的長期投資；
- (3) 總租約期限較長將避免於開設門店或辦公室時重複產生搬遷成本及初始投資成本；
- (4) 總租約期限較長將使 貴公司得以獲得由私人集團開發的住宅區及物業的優越地理位置並擁有穩定的住戶人數及人流；及
- (5) 倘總租約期限不夠長，則其可能中斷 貴集團的營運，且從商業角度看可能對 貴公司不利，而總租約的長期性質可為 貴集團

的營運獲得穩定可靠的空間供應，及為屬獨立第三方的住戶、設施使用者及承租人提供服務。

除上述因素外，於考慮營運或業務門店及辦公室的租期超過三年是否屬一般商業慣例時，吾等亦對涉及租賃物業提供餐飲、零售及配套生活服務以及作辦公室用途的聯交所上市公司進行研究（「可資比較交易」）。吾等自主業務為於中國提供餐飲（如翠華控股有限公司（股份代號：1314））、零售（如聯華超市股份有限公司（股份代號：0980））、及教育培訓（如睿見教育國際控股有限公司（股份代號：6068））服務的公司的最近期年報獲悉，可資比較交易的合約期限最多為20年。

經考慮以下各項：

- (a) 上述董事意見，尤其是 貴集團有意長期營運門店及辦公室、將向私人集團租用開設物業的初始投資及長期租用位於私人集團所開發住宅區及樓宇的物業（其自 貴集團的主要業務向 貴集團提供穩定收入）；及
- (b) 可資比較交易的期限最多為20年，

吾等認為(i)有關總租約期限超過三年符合 貴公司及股東的整體利益，及(ii)總租約的有關期限符合一般商業慣例。

**(vi) 經修訂租約年度上限**

下表載列2016財年已付或應付私人集團的過往租金、現有租約年度上限及經修訂租約年度上限：

	2016財年 人民幣百萬元	2017財年 人民幣百萬元	2018財年 人民幣百萬元
已付／應付總租金	7.5	不適用	不適用
現有租約年度上限	11.5	12.0	12.5
經修訂租約年度上限	不適用	16.0	20.0

**(a) 已付或應付私人集團的過往總租金**

2016財年已付或應付私人集團的過往總租金約為人民幣7.5百萬元，佔2016財年現有租約年度上限的約65.2%。吾等自管理層獲悉，2016財

年年度上限的較低使用率約65.2%主要由於(i)番禺區門店搬遷及擴充預期完成的延遲，及(ii)(為審慎起見)於設定2016財年現有租約年度上限時考慮上述(i)項所述有關一次性搬遷的最高潛在租金成本(即新舊物業的全年租金成本)。管理層告知吾等，番禺區門店的有關搬遷及擴充將於2017財年完成並預期將於2017財年開始租賃有關門店。

(b) 釐定經修訂租約年度上限的基準

2017財年及2018財年的經修訂租約年度上限分別為人民幣16.0百萬元及人民幣20.0百萬元，較各年度現有租約年度上限分別增加約33.3%及60.0%。貴公司確認有關增加符合門店及辦公室擴充的需求，其主要由於上文第(2)節(iv)項「訂立補充總租約的理由及裨益」所述理由。額外物業涉及19項租約(即番禺區17項租約及香港兩項租約)，總建築面積約為15,496.9平方米。貴公司管理層確認，2017財年及2018財年的現有租約年度上限不包括額外物業。

誠如董事會函件所述，貴公司與私人集團經考慮以下因素後釐定總租約(經補充總租約修訂及補充)項下的經修訂租約年度上限：  
(i) 貴集團已付或應付的過往租金金額；(ii)根據補充總租約向私人集團租用額外物業的總建築面積；(iii)番禺區及香港的當前房地產市場狀況；及(iv)中國當前國內生產總值增長率。

於達致上述經修訂租約年度上限時，貴公司假設(i)將於2017年6月就補充總租約(包括經修訂租約年度上限)項下擬進行交易獲得獨立股東批准；及(ii)有關貴集團於番禺區將出租的額外物業的租約自2017年7月1日起生效。基於貴集團根據總租約及補充總租約應付的租金，經修訂租約年度上限的明細如下：

	2017財年 人民幣百萬元	2018財年 人民幣百萬元
總租約	12.0	12.5
補充總租約	4.0 <sup>(附註1)</sup>	7.5
<b>總計</b>	<b>16.0</b>	<b>20.0</b> <sup>(附註2)</sup>

附註1：加幅主要與 貴集團於番禺區將出租的額外物業(假設自2017年7月1日起生效)有關。

附註2：加幅乃基於2017財年中國國內生產總值增長率為7%的假設。

(c) 定價政策及內部控制措施

貴集團將根據補充總租約租用的額外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當前市價進行公平磋商後釐定。當地物業的當前市價乃經參考可資比較資料(「可資比較資料」)後釐定，可資比較資料包括：(1)獨立第三方地產代理就於相鄰地區由獨立第三方擁有的相似可資比較物業所提出的報價；(2)私人集團(作為業主)與獨立第三方(作為承租人)就位處相鄰目標物業或毗鄰目標物業的物業所訂立的現有租約；及(3)倘無法獲得(1)項及(2)項或(1)項及(2)項不適用，則採用由私人集團向獨立第三方提出的報價。未來加幅基於緊接上一年前的當前中國國內生產總值增長率釐定，惟不得高於每年7%的上限。此外，貴公司首席營運官將不時檢討 貴集團與私人集團協定的年度租金，並將其與當地相鄰及規模質量相似的物業當前市價比較。

當 貴集團成員公司與私人集團訂立新租約時，或當現時所收取租金受年度加幅所限時，私人集團將提供租約草擬本及提出租價，而 貴集團營運部門的總經理將負責收集可資比較資料並評估私人集團所提出租價的合理性，之後將由 貴公司首席營運官審閱。評估內容及可資比較資料其後將轉交財務部門核查及二次審閱。倘 貴集團訂立新租約或所收取租金上漲，則財務經理亦將評估是否超出經修訂租約年度上限，及評估私人集團於各份租約草擬本中所提出條款是否符合總租約(經補充總租約修訂及補充)的規定。執行董事其後將審閱並批准私人集團提出的租價、各份租約草擬本及 貴集團營運部進行的評估。

執行董事將根據總租約(經補充總租約修訂及補充)每月定期密切監控已付或應付予私人集團的租金，以確保並無超出經修訂租約年度上限並確保執行上述相關內部控制措施。

(d) 評估經修訂租約年度上限的合理性

於評估經修訂租約年度上限的公平性及合理性時，吾等已：

- (1) 獲得並審核額外物業清單；
- (2) 有關番禺區額外物業的17項租約(指與上文第(2)節(iv)項「訂立補充總租約的理由及裨益」一節項下(a)段「開設額外零售及餐飲店以及配套生活服務」及(b)段「擴大 貴集團於番禺區的辦公室面積」中所提及理由有關的租約)：
  - (A) 獲得由 貴公司提供的私人集團所提供額外物業的預期單價與私人集團當前租用予獨立第三方的當地物業兩者間的比較清單，及 貴公司於釐定額外物業單價時的評估；
  - (B) 獲得5份有關向獨立第三方出租當地物業的租賃合約樣本；
  - (C) 獲得及審查廣州相關政府機構就祈福名家閣、祈福醫院二期及祈福集團中心頒發的施工許可證，該等許可證顯示該等開發項目的存在；及
  - (D) 自行對番禺區經濟及本地生產總值進行獨立研究，並從廣州市番禺區發展和改革局的統計數據中得悉，2017年第一季度番禺區本地生產總值增長率為8.7%，而2016財年番禺區消費品的零售總額較2015財年增長11.0%；
- (3) 就香港兩份租約(內容有關上文(2)(iv)「訂立補充總租約的理

由及裨益」一節(c)段「於香港成立 貴公司辦公室」所述於香港成立 貴公司辦公室及分租一部分辦公室場所)而言：

- (A) 獲得與私人集團向 貴集團出租辦公室場所相關的單位價格清單；
- (B) 自行對同一地區交易並可於若干獨立物業代理公司網站公開獲得的類似物業單位價格進行獨立研究，並得悉 貴集團向私人集團租用香港辦事處的價錢大體接近市場租金，但略佳於(以 貴集團的角度)有關網站所示的單位價格；
- (C) 就分租一部分辦公室場所而言，
  - (1) 獲得 貴集團與獨立第三方預期訂立的租賃合約清單；
  - (2) 獲得就上文(1)項所述根據現行租賃合約預期賺取的租金收入及 貴集團向私人集團已付／應付的預期租金開支所預期賺取的溢利的有關分析；及
  - (3) 從上文(1)項所述的租賃合約清單中獲得顯示獨立第三方有意租用若干辦公室單位的2份合約樣本。

**(vii) 吾等的觀點**

吾等經考慮以下事項後同意董事的觀點，認為設定2017財年及2018財年經修訂租約年度上限屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益：

- (a) 2017財年及2018財年現有租約年度上限不包括額外物業；
- (b) 就開設額外零售及餐飲店及配套生活服務以及於番禺區增設 貴集團辦事處已付及應付的租金，旨在用於開展 貴集團的一般業務並與2016年年報所披露 貴集團2017年「進一步拓展零售、餐飲及校外培訓網絡」的前景一致。 貴集團於鄰近其經營物業的番禺區開設辦事處，將會提升行政效率並促進 貴集團管理層與員工之間的交流；

- (c) 有關 貴公司於香港設立辦公室已付及應付的租金將有助 貴集團透過提供更高層次的投資者關係服務來加強其企業管治；
- (d) 有關分租一部分香港辦公室場所：
- (i) 就分租一部分香港辦公室場所已付或應付的租金將可讓 貴集團賺取穩定的租金收入；
  - (ii) 吾等得悉， 貴集團從私人集團租用香港辦公室的有關條款一般比公開單位價格略佳(以 貴集團的角度)，且 貴集團應付的總租金費用少於私人集團目前根據現行租賃安排從獨立第三方賺取的總租金收入(該收入預期由 貴集團於其開展香港分租業務時賺取)；
  - (iii) 貴集團預期分租的部分目前由獨立第三方全面佔用；及
  - (iv) 貴集團可從私人集團就租賃大型辦公室場所獲得的優惠利率中獲益；

因此，吾等認為，分租一部分香港辦公室場所將成為 貴集團的租賃業務，有助 貴集團進一步提高盈利能力並於一般及正常業務過程中賺取穩定的租金收入。吾等認為，該等分租安排乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益；

- (e) 持續向私人集團租用額外物業將有助 貴集團於私人集團所開發住宅社區及樓宇的居民中建立地位，從而與自90年代以來一直在發展祈福品牌旗下住宅社區的私人集團保持穩定關係；
- (f) 根據上文所述獲得的資料及進行的分析，吾等得悉，在釐定已付或應付每平方米租金時，董事主要計及(a) 貴集團已付或應付租金的過往金額，(b)居民、租戶及用戶對新開發住宅社區及物業的需求，(c)向獨立第三方出租物業的租金及／或現行市場租金，(d) 番禺區及香港的當前市況及(e)當前中國國內生產總值增長率；

- (g) 根據有關番禺區消費品的國內生產總值及零售銷售額的獨立研究，值得注意的是，2016年第四季度及2017年第一季度分別較上一年同期錄得增長。其亦大體符合2016財年6.7%的當前中國國內生產總值增長率；及
- (h) 經董事確認，貴公司將嚴格遵循上文(2)(vi)「經修訂租約年度上限」一節項下(c)段「定價政策及內部控制措施」所述的內部控制措施。吾等認為，透過實施該等內部控制措施，將確保私人集團向貴集團提供的租金價格以及任何新租約的條款及條件將符合總租約(經補充總租約修訂及補充)項下的條款及條件，且確保已付及應付私人集團的實際總租金開支將不超出有關經修訂租約年度上限。

基於上文所討論的因素及原因，吾等認為，經修訂租約年度上限乃由董事經審慎周詳考慮後釐定，就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

### 3. 補充綜合服務框架協議

#### (i) 綜合服務框架協議

茲提述招股章程「持續關連交易」一節，內容有關(其中包括)日期為2016年10月21日的綜合服務框架協議，該協議由貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團的其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團)(作為接受方)訂立，根據該協議，貴集團同意自2016年1月1日起為期三年向私人集團及孟女士的集團的成員公司提供不同種類的服務，包括但不限於提供採購食品、飲料及雜項、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹及物業代理服務。

吾等從2016年年報得悉，根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱有關2016財年期間訂立的綜合服務框架協議的持續關連交易，並確認該等交易：(i)於貴集團一般及正常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款及不遜於貴集團可自獨立第三方獲取的條款訂立；及(iii)根據規管該等交易的相關協議按屬公平合理且符合股東整體利益的條款訂立。

此外，吾等從2016年年報得悉，根據上市規則第14A.56條，貴公司的獨立核數師已對該等持續關連交易執行議定程序並向董事會提供函件，確認其並未知悉任何事項致使其認為該等持續關連交易：(i)並未取得董事會批准；(ii)於各重大方面並無按照貴集團的定價政策進行(倘該等交易涉及由貴集團提供食品及服務)；(iii)於各重大方面並無按照規管該等交易的相關協議進行；及(iv)已超過貴公司就持續關連交易總額設定的年度上限。

由於董事會預計2017財年及2018財年的現有綜合服務協議年度上限將不足，貴集團於2017年4月28日訂立補充綜合服務框架協議。

**(ii) 私人集團及孟女士的集團的背景資料**

私人集團的背景資料請參閱上文(2)(ii)「私人集團背景資料」一節。

孟女士的集團主要於中國從事(其中包括)長者、婦產及幼兒護理以及信息科技業務。其最終控股股東為孟女士。

**(iii) 補充綜合服務框架協議概述**

綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)的主要條款概述如下表：

補充綜合服務框架協議 2017年4月28日(交易時段後)  
日期：

訂約方：

- (i) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團的其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團的其他成員公司)(兩者均為接受方)
- (ii) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)

期限： 自2016年1月1日起至2018年12月31日止，為期三年。概無根據補充綜合服務框架協議就此作出任何變動。

預期服務量增長  
（「額外服務」）：

- (i) 就祈福醫院二期預期於2017年下半年開業而言，貴集團提供住戶支援服務及配套生活服務（包括職業介紹服務及洗滌服務）；
- (ii) 就預期於2017年下半年完成開發祈福名家閣而言，貴集團提供額外物業管理服務、住戶支援服務及物業代理服務；
- (iii) 就預期於2017年下半年落成的祈福集團中心及於私人集團所開發現有房地產的新開發若干住宅單位而言，貴集團提供額外物業管理服務；及
- (iv) 就於南灣半島的新開發住宅單位而言，貴集團提供額外物業代理服務。

定價政策：

貴集團根據補充綜合服務框架協議就額外服務量將予收取的服務費的基準將與綜合服務框架協議所規定的基準相同。

條件：

補充綜合服務框架協議項下擬進行的交易（包括經修訂綜合服務協議年度上限）須待以下條件達成後方可作實：(i)根據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所有其他規定（包括取得獨立財務顧問的意見）。

*(iv) 訂立補充綜合服務框架協議的理由及裨益*

根據董事會函件，補充綜合服務框架協議項下擬作出的變動主要用以配合向私人集團及孟女士的集團提供以下服務的預期服務量增加：

*(a) 祈福醫院二期*

根據董事會函件，貴集團預期向私人集團及(如相關)孟女士的集團提供與祈福醫院二期預期於2017年下半年開業有關的住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)。誠如招股章程所披露，貴集團已向祈福醫院提供職業介紹服務及洗滌服務。此外，貴集團為祈福醫院的唯一勞務派遣代理，提供病人護理員介紹服務，主要對象為祈福醫院住院病人及從祈福醫院出院而需要短期或長期護理的住戶。

由於祈福醫院二期預計於2017年下半年完成，私人集團及(如相關)孟女士的集團所需要的若干住戶支援服務及配套生活服務的預期服務量將增加。貴公司管理層確認貴集團就祈福醫院二期向私人集團及(如相關)孟女士的集團提供的服務類型將與目前向祈福醫院提供的服務類型相若。

*(b) 祈福名家閣*

根據董事會函件，貴集團預期向私人集團及(如相關)孟女士的集團提供與祈福名家閣預期於2017年下半年完成開發有關的物業管理服務(與由私人集團開發但尚未出售或入住的物業單位有關)、住戶支援服務及物業代理服務。祈福名家閣為總建築面積約為966,453平方米的商住物業項目。

誠如2016年年報所披露，貴集團主要從事向祈福品牌(如祈福新邨、番禺祈福水城及祈福黃金海岸)旗下住宅社區的住戶提供服務。新開發祈福名家閣的預期完成將使貴集團能夠向私人集團、孟女士的集團以及私人集團所開發新住宅社區的住戶提供服務，因而增加貴集團管理的建築面積。

(c) 祈福集團中心、南灣半島及其他現有房地產

根據董事會函件，貴公司預期將向私人集團及(如相關)孟女士的集團提供與祈福集團中心有關的物業管理服務及由私人集團所開發現有房地產的若干新開發住宅單位(與由私人集團開發但尚未出售或佔用的物業單位有關)，以及與於南灣半島新開發住宅單位有關的物業代理服務。南灣半島為由私人集團開發的住宅社區，於2016年12月31日合約建築面積約為794,000平方米，其物業管理服務自2004年起一直由貴集團提供。

誠如上文所述，私人集團預期祈福集團中心將於2017年下半年開業。與位於其他地區的私人集團所擁有的其他商業物業(例如祈福物流園及祈福(花山)工業園)相似，預期貴集團於祈福集團中心開業後將從事向私人集團提供物業管理服務業務。另外，就由私人集團所開發現有房地產的若干新開發住宅單位而言，預期貴集團將於該等單位被出售或佔用前向私人集團提供物業管理服務。此外，誠如2016年年報所披露，預期南灣半島的新增住宅社區將於2017年下半年竣工；因此，為促進物業出售及租賃並作為貴集團的一般業務，預期貴集團將作為代理人向私人集團提供物業代理服務，以賺取佣金收入。

(v) 經修訂綜合服務協議年度上限

下表載列2016財年已收或應收私人集團及(如相關)孟女士的集團的過往服務費用、現有綜合服務協議年度上限及經修訂綜合服務協議年度上限：

	2016財年 人民幣百萬元	2017財年 人民幣百萬元	2018財年 人民幣百萬元
已收/應收服務費用總額	22.6	不適用	不適用
現有綜合服務協議年度 上限	23.0	23.0	23.0
經修訂綜合服務協議年度 上限	不適用	37.0	41.0

(a) 已收或應收私人集團及孟女士的集團的過往服務費用

2016財年已收或應收私人集團及(如相關)孟女士的集團的過往服務費用約為人民幣22.6百萬元，約佔2016財年現有綜合服務協議年度

上限的98.2%，相當於近乎悉數動用2016財年現有綜合服務協議年度上限。

(b) 釐定經修訂綜合服務協議年度上限的基準

2017財年及2018財年的經修訂綜合服務協議年度上限分別為人民幣37.0百萬元及人民幣41.0百萬元，與各年度的現有綜合服務協議年度上限相比，相當於分別增加約21.7%及78.3%。貴公司確認，由於私人集團、祈福醫院二期及祈福集團中心拓展住宅社區，故該等增幅與對私人集團及孟女士的集團額外服務的需求相一致(誠如上文第(3)(iv)節「訂立補充綜合服務框架協議的理由及裨益」所述)。

誠如董事會函件所述，貴公司與私人集團及孟女士的集團經考慮以下因素後釐定綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)項下經修訂綜合服務協議上限：(i) 貴集團向私人集團及孟女士的集團收取服務費用的過往金額；(ii) 迄今起至2018年12月31日止年度中國服務費用及商品價格的預期增長；(iii) 貴集團就預期於2017年下半年開業的祈福醫院二期所提供的額外住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)規模；(iv) 貴集團就預期於2017年下半年完成開發的祈福名家閣所提供的額外服務；(v) 貴集團就預期於2017年下半年竣工的祈福集團中心及於南灣半島新開發住宅單位將提供的額外物業管理服務及物業代理服務；及(vi) 中國當前國內生產總值增長率。貴公司管理層確認，2017財年及2018財年的現有綜合服務協議年度上限均不包括額外服務。

吾等亦注意到，於2017財年及2018財年所應用的經修訂綜合服務協議年度上限有約15%的緩衝，根據董事，該等上限使貴集團可靈活處理若干新設施(包括祈福名家閣、祈福醫院二期及祈福集團中心)預期於2017財年開業而導致交易量任何不可預見的增幅。

(c) 定價政策及內部控制措施

有關補充綜合服務框架協議項下額外服務的相關服務費用的定價政策將與綜合服務框架協議所規定者相同，並於招股章程中披露。有關補充綜合服務框架協議項下額外服務費用的相關定價政策概要如下：

- 物業管理： 貴集團參照鄰近地區物業管理公司(獨立第三方)收取的價格根據中國政府頒佈的法規釐定物業管理費用，以確保 貴集團提供的價格不會優於該等公司所提供的價格。
- 洗滌： 洗滌服務費用由有關訂約方於參照鄰近地區獨立第三方洗滌服務供應商就相似性質服務收取的洗滌費用後經公平磋商釐定，以確保 貴集團提供的條款不會優於獨立第三方洗滌服務供應商所提供的條款。
- 住戶支援： 就家居清潔服務而言，價格由有關訂約方於參照向獨立第三方(主要為當地住戶)提供的價格後按公平原則釐定。該等價格為向(其中包括)並無關聯的第三方用戶及潛在用戶提供的容易取得的市場資料。該等價格不會優於我們向獨立第三方提供相似服務的價格。
- 職業介紹： 價格由有關訂約方於考慮護理員種類並參照鄰近地區獨立第三方職業介紹代理提供類似性質服務所收取的價格後按公平原則釐定，以確保 貴集團提供的價格不會優於獨立第三方職業介紹代理所提供的價格。

物業代理：物業代理費用由有關訂約方參照我們過往所支付的費用及鄰近地區規模及質量相似的當地物業代理(獨立第三方)的當前市場價格水平後按公平原則釐定，以確保貴集團提供的費用不會優於獨立第三方當地物業代理所提供的費用。

倘私人集團及(如相關)孟女士的集團(即接收方)要求貴集團提供新服務，則貴集團各營運總經理將根據上述定價政策建議報價，其後將由貴公司首席營運官審閱。貴集團總經理亦將詢問接收方預期所需服務的金額，並取得彼等對報價的初步意見。該報價及有關可比較資料(誠如上表概述)其後將轉交財務部門核查及二次審閱。倘提供新服務，財務經理亦將評估是否超出經修訂綜合服務協議年度上限，及新服務的條款是否屬綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)的範疇內及是否符合該協議規定。執行董事其後將審閱及批准就新服務將收取私人集團或孟女士的集團的服務費用。

執行董事將每月定期密切監控根據綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)向私人集團及孟女士的集團收取的服務費用，以確保不會超出經修訂綜合服務協議年度上限及確保對定價政策實施上述有關內部控制措施。

*(d) 經修訂綜合服務協議年度上限合理性評估*

於吾等評估經修訂綜合服務協議年度上限公平性及合理性時，吾等已：

- (1) 獲得並審閱預期由貴集團提供予私人集團及孟女士的集團的2017財年及2018財年額外服務清單；
- (2) 獲得並審閱廣州有關政府機關就祈福名家閣、祈福醫院二期及祈福集團中心頒發的施工許可證，證明有關開發項目的存在；
- (3) 獲得並審閱貴公司各項額外服務的相關價格範圍及銷量；

- (4) 獲得並審閱有關 貴公司釐定價格範圍的參考，包括(倘可獲得及適用)獨立第三方報價、由私人集團開發的住宅社區已向及/或正向住戶收取的價格以及與私人集團及孟女士的集團就類似服務的過往協議及交易；
- (5) 關於適用於2017財年及2018財年經修訂綜合服務協議年度上限的約15%緩衝，管理層已告知吾等該緩衝旨在應對不可預測的交易量增幅，尤其是就預期將開放的新住宅社區(即祈福名家閣)及新設施(即祈福醫院二期及祈福集團中心)而言；
- (6) 盡吾等之力及就吾等所知，參考獨立第三方就與部分額外服務類似的服務所報的價格的相關公開資料，吾等獲得該等資料時注意到，貴集團向私人集團及孟女士的集團收取的價格與公開報價基本一致；及
- (7) 吾等對番禺區經濟及國內生產總值進行獨立研究，並注意到根據廣州市番禺區發展和改革局的統計數據，2017年第一季度番禺區國內生產總值增長率為8.7%，而2016財年番禺區消費品零售總額較2015財年錄得11.0%增幅。

**(vi) 吾等的意見**

經計及以下考慮因素，吾等同意董事的意見，認為設定2017財年及2018財年經修訂綜合服務協議年度上限屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益：

- (a) 提供額外服務將對 貴集團產生收益並改善 貴集團財務表現；
- (b) 2017財年及2018財年現有綜合服務協議年度上限不包括額外服務；
- (c) 2016財年現有綜合服務協議年度上限中約98.2%已於2016財年使用，將近悉數使用；

- (d) 提供額外服務乃於 貴集團日常業務過程中進行；
- (e) 貴集團根據綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)將收取的服務費用將產生收益，且因此可能改善 貴集團的財務表現；
- (f) 就私人集團已收或應收的物業管理收入而言，其後將於相關物業單位其後出售予住戶及住戶(即獨立第三方)佔用時轉為來自住戶的物業管理收入。因此，就未出售或未佔用的物業向私人集團提供物業管理服務將使 貴集團未來可自住戶(即獨立第三方)賺取穩定收益；
- (g) 於過往 貴集團一直向由私人集團開發及擁有的住宅房地產及物業提供服務。向私人集團及孟女士的集團提供額外服務將使 貴集團擴大其服務配置及營運規模，並與私人集團及孟女士的集團維持穩定關係；
- (h) 根據所獲取的資料及上述所進行的分析，吾等注意到於釐定將予以提供的各項額外服務的價格範圍時，董事主要經計及(a) 貴集團收取的服務費用過往金額及價格範圍，(b)獨立第三方的報價(倘相關及可獲得)，(c)迄今起直至2018年12月31日止年度中國服務費用或商品價格預期增幅，(d)私人集團、孟女士的集團及新開發住宅社區及物業以及現有房地產住戶對額外服務的需求，及(e)中國當前國內生產總值增長率；
- (i) 吾等認為適用於2017財年及2018財年經修訂綜合服務協議年度上限約15%的緩衝可予接受，原因為(a)就新開發及竣工住宅社區及物業交易量的不可預測增幅提供緩衝屬合理；及(b)倘 貴集團可根據上文第3(v)節「經修訂綜合服務協議年度上限」第(c)段「價格政策及內部監控措施」所述的價格政策行事，則就任何未來 貴集團將收取私人集團的價格提供緩衝(這將令 貴集團進一步提高其收益)；

- (j) 根據吾等對國內生產總值及番禺區消費品零售的獨立研究，吾等注意到與前一年同期相比，2016年第四季度及2017年第一季度分別錄得增長；及
- (k) 誠如董事所確認，貴公司將定期嚴格遵守上文第3(v)節「經修訂綜合服務協議年度上限」第(c)段「價格政策及內部監控措施」所述的內部控制措施。吾等認為透過執行有關內部控制措施，將確保相關交易根據綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)項下的條款及條件進行，且貴集團已收或應收服務費用總計將不超過相關經修訂綜合服務協議年度上限。

根據上文所討論的因素及理由，吾等認為經修訂綜合服務協議年度上限經董事審慎考慮後設定，且對獨立股東而言屬公平合理並符合貴公司及股東整體利益。

## 推薦意見

經考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是下列各項(應與本函件全文一併閱讀並於本函件全文詮釋)：

- (i) 交易，尤其是綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)項下擬進行的交易將對貴集團產生收益並改善貴集團的財務表現；
- (ii) 交易於貴集團一般及日常業務過程中進行，或為自貴集團主要活動產生收益的目的而訂立；
- (iii) 訂立補充總協議令貴集團可向由私人集團新開發的住宅社區、醫院及商業大樓提供服務；
- (iv) 擴大補充租約協議項下貴集團的辦事處，例如成立貴公司香港辦事處及增設番禺區辦事處，將令貴集團可加強其投資者關係管理並於其營運中實現行政管理效率；及
- (v) 貴集團於香港開始分租業務將令貴集團可賺取穩定收入並令貴集團的業務多樣化；

---

德健融資有限公司函件

---

吾等認為(i)補充總協議於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，符合 貴公司及股東整體利益以及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)經修訂年度上限就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成股東特別大會將提呈批准該交易的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
德健融資有限公司  
董事總經理  
梁傑明  
謹啟

2017年6月7日

梁傑明先生為根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，現為德健融資有限公司的負責人員及保薦主事人。梁先生於企業融資行業擁有超過7年經驗，並於向客戶就受上市規則及公司收購及合併守則規管的事宜提供意見以及擔任保薦人、合規顧問、財務顧問及獨立財務顧問執行企業融資交易方面富有經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 證券權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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、相關股份及債務證券中擁有任何權益或淡倉，或於本公司股份認購權利中擁有任何權益，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(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的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊內或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

於最後實際可行日期，於股份擁有好倉的董事如下：

董事姓名	身份	所持 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 百分比
孟麗紅女士 <sup>(1)</sup>	受控法團權益 <sup>(1)</sup>	750,000,000	75%
孟麗紅女士	實益擁有人	5,000,000 <sup>(2)</sup>	0.5%
孫偉剛先生	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2)</sup>	0.25%
梁昭坤先生	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2)</sup>	0.25%
梁玉華女士	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2)</sup>	0.25%
劉興先生	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2)</sup>	0.25%

附註：

- (1) Elland Holdings Limited由孟麗紅女士全資擁有，因而孟麗紅女士擁有750,000,000股股份。根據證券及期貨條例，孟麗紅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) 此代表於行使授予各有關董事的首次公開發售前購股權(定義見招股章程)時或會向有關董事配發及發行的最高股份數目。就該等五名董事而言,首次公開發售前購股權或會於(i)緊隨上市日期後六個月期間屆滿後的營業日開始及(ii)上市日期起計滿五(5)年及六(6)個月當日止期間內隨時行使。於行使首次公開發售前購股權時認購每股股份的行使價相等於0.46港元的90%。
- (3) 所有股份均以好倉持有。

### 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) 私人集團為一間合營企業51%股權的擁有人,該合營企業經營若干位於祈福新邨的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;
- (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、年齡階段及教學人員等因素,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：

- (a) 概無董事在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) 除「董事會函件」所披露孟女士(或(視情況而定)孟女士的配偶)於現有總協議及補充總協議中擁有權益外，概無董事於自2016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2016年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)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或前景概無任何重大變動。

## 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
德健融資有限公司	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，德健融資有限公司：

- (a) 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轉載其函件及提述其名稱，且並無撤回同意書；
- (b) 並無擁有本集團任何成員公司的股權，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權利(不論是否可依法強制執行)；及

- (c) 自2016年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來，並無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。

## 8. 一般事項

倘本通函的中英文版本出現歧義，概以英文為準。

## 9. 備查文件

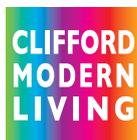
以下各文件副本由即日起至股東特別大會日期(包括該日)任何工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)的一般營業時間期間，在本公司主要營業地點(香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期)可供查閱：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函第6至19頁；
- (b) 獨立董事委員會的函件，其全文載於本通函第20至21頁；
- (c) 德健融資有限公司函件，其全文載於本通函第24至48頁；
- (d) 本附錄「專家」一段提述的同意書；
- (e) 總租約；
- (f) 補充總租約；
- (g) 綜合服務框架協議；
- (h) 補充綜合服務框架協議；及
- (i) 本通函。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司秘書余定謙先生為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。彼亦為英國特許管理會計師公會會員。
- (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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。
- (d) 本公司的香港主要營業地點的地址為香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓。



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之有限公司)

(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2017年6月23日(星期五)上午10時30分(或緊隨本公司於相同日期及場地舉行的股東週年大會結束後的有關時間)假座香港夏慤道18號海富中心一期2401-2室舉行股東特別大會，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、追認及確認補充總租約及補充總租約項下擬進行的交易(定義及詳情見本公司日期為2017年6月7日致其股東的通函，其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)以及截至2017年12月31日及2018年12月31日止年度各年的相關建議經修訂年度上限；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執行補充總租約及其項下擬進行或涉及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/或同意修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的補充總租約的任何條文，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、追認及確認補充綜合服務框架協議及補充綜合服務框架協議項下擬進行的交易(定義及詳情見本公司日期為2017年6月7日致其股東的通函，其註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)以及截至2017年12月31日及2018年12月31日止年度各年的相關建議經修訂年度上限；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執行補充綜合服務框架協議及其項下擬進行或涉及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／或同意修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的補充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  
董事會主席  
孟麗紅

香港，2017年6月7日

### 附註：

1. 本公司將於2017年6月19日(星期一)至2017年6月23日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符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有關股票須於2017年6月16日(星期五)下午4時30分前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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東，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。倘超過一名代表獲委任，則相關代表委任表格上須註明每名獲如此委任的代表所代表的股份數目。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件的經公證副本，須於股東特別大會或其任何續會舉行時間不遲於48小時前(即不遲於2017年6月21日(星期三)香港時間上午10時30分)送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回。

---

## 股東特別大會通告

---

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。

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、孫偉剛先生、梁昭坤先生及梁玉華女士；非執行董事劉興先生；以及獨立非執行董事羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生。