

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之內容或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將開易控股有限公司(「本公司」)之股份全部售出或轉讓，應立即將本函件連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

KEE

KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED

開易控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2011)

**(1) 有關框架合作協議之持續關連交易；及
(2) 股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問**



**中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited**

本公司謹訂於2017年1月5日(星期四)上午十時三十分假座香港中環干諾道中8號遮打大廈510室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第40至41頁內。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司之網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.kee.com.cn>)內。

董事會函件載於本通函第4至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁，當中載有其致獨立股東之推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第17至34頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡早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，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附之代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

香港，2016年12月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄 一 一般資料	35
股東特別大會通告	40

釋 義

於本通函內，除另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	具「董事會函件—年度上限」一節所賦予涵義
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	開易控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「合作協議」	指	天津活力與御馬坊置業有限公司所訂立日期為2016年7月12日之合作協議。御馬坊置業有限公司為於中國成立之有限公司，由中弘間接全資擁有。有關詳情載於本公司日期為2016年7月12日之公告
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	框架合作協議根據框架合作協議條款生效之日期
「股東特別大會」	指	將於2017年1月5日(星期四)上午十時三十分召開及舉行之本公司股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於年度上限)，有關通告載於本通函結尾
「框架合作協議」	指	天津活力與中弘所訂立日期為2016年7月29日之框架合作協議(經補充協議修訂及補充)，內容有關自生效日期起至2017年6月30日止期間，委聘天津活力及天津金惠為聯合獨家代理，以銷售中弘集團發展之物業項目，包括相關銷售策劃、組織、推廣及銷售活動

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南新佳」	指	海南新佳旅業開發有限公司，於中國成立之有限公司
「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組成之獨立董事委員會，以就框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)是否公平合理、是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，以及是否符合本公司及其股東整體利益，並就如何於股東特別大會就批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)提呈之決議案投票向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「中毅」	指	中毅資本有限公司，證券及期貨條例項下可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已獲委任就框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	上市規則並無禁止於股東特別大會上投票批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)之股東(中弘及其聯繫人士除外)
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「最後實際可行日期」	指	2016年12月12日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「三亞鹿回頭」	指	三亞鹿回頭旅遊區開發有限公司，於中國成立之有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	由天津活力、中弘及天津金惠所訂立日期分別為2016年9月2日及2016年11月10日之補充協議，以修訂框架合作協議的若干條款
「天津金惠」	指	天津金惠天金有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「天津活力」	指	天津活力營銷顧問有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中弘」	指	中弘控股股份有限公司，根據中國法律成立之股份有限公司，其股份於深圳證券交易所掛牌（股份代號：000979.SZ）
「中弘集團」	指	中弘及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

為方便參考，除非本通函另有指明，否則本通函內港元及人民幣款額乃按人民幣1.0元兌1.15港元之匯率換算。此並不表示港元可按該匯率兌換為人民幣，反之亦然。



KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED

開易控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2011)

執行董事：

吳航正先生

侯健先生

獨立非執行董事：

黃翼忠先生

謝繼春先生

梁家鈿先生

註冊辦事處：

3rd Floor, Queensgate House

113 South Church Street

P.O. Box 10240

Grand Cayman

KY1-1002

Cayman Islands

總辦事處及香港主要

經營地點：

香港中環

干諾道中8號

遮打大廈

510室

敬啟者：

- (1) 有關框架合作協議之持續關連交易；及
- (2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2016年7月29日、2016年9月2日及2016年11月10日之公告，內容有關框架合作協議及其項下擬進行交易。於2016年7月29日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司天津活力與中弘訂立框架合作協議(經補充協議修訂及補充)，據此，中弘同意委聘天津活力及天津金惠為聯合獨家代理，於自生效日期起至2017年12月31日止期間負責銷售中弘集團發展之物業項目，包括相關銷售策劃、組織及推廣活動。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)框架合作協議(經補充協議修訂及補充)及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；及(iv)股東特別大會之通告。

框架合作協議

日期： 2016年7月29日(交易時段後)(於2016年9月2日及2016年11月10日修訂及補充)

訂約方： (i) 本公司之間接全資附屬公司天津活力；
(ii) 本公司之間接全資附屬公司天津金惠；及
(iii) 中弘

中弘為於中國成立之公司，總部位於北京。於最後實際可行日期，中弘間接擁有本公司已發行股本75%，為控股股東。因此，中弘為本公司之關連人士，中弘主要於中國多個城市及省份(包括北京、吉林、浙江、山東及海南)從事房地產發展業務。

年期： 自生效日期起至2017年12月31日止

生效日期： 框架合作協議將自獨立股東於股東特別大會通過普通決議案批准框架合作協議及其項下擬進行交易(「獨立股東批准」)當日起生效，惟有關保密性、糾紛調解及法律效力條文將自簽立日期起生效。

服務範圍： 根據框架合作協議，中弘已同意委聘天津活力及天津金惠為聯合獨家代理，負責銷售中弘集團發展之物業項目，包括相關銷售策劃、組織及推廣活動。

董事會函件

- 銷售人員之管理： 天津活力及天津金惠將負責分配物業項目之銷售人員，並負責組織、管理及評估有關銷售人員。天津活力及天津金惠可不時就銷售中弘集團所發展物業項目委聘第三方銷售次級代理，並將負責管理該等第三方銷售次級代理。
- 廣告及推廣： 天津活力及天津金惠有權制訂銷售計劃及根據實際情況進行宣傳及推廣。除非中弘、天津活力及天津金惠另行協定，否則廣告及推廣開支將由天津活力承擔。
- 銷售價： 中弘集團將有權要求天津活力及天津金惠按不低於中弘集團及天津活力或天津金惠所協定金額之價格（「**最低銷售價**」）出售物業項目。
- 佣金： 中弘集團將向天津活力及天津金惠支付介乎中弘集團就銷售物業所收取銷售金額之合約金5.5%至6.5%之佣金（「**佣金**」）。佣金收費率之實際數額將根據有關物業項目之類型及地點等因素釐定。
- 額外銷售費： 倘中弘集團發展之物業項目按超過最低銷售價之價格出售，天津活力及天津金惠將有權收取相等於中弘集團所收取多出銷售金額20%至40%之額外銷售費（「**額外銷售費**」）。額外銷售費收費率之實際數額將根據有關物業項目之類型及地點等因素釐定。
- 付款： 天津活力、天津金惠及中弘將於每月第五個曆日或之前釐定過去一個月應付天津活力及天津金惠之佣金及額外銷售費總額。

董事會函件

倘銷售由天津活力或天津金惠安排，中弘集團須於每月第15個曆日或之前向天津活力或天津金惠支付上一個月之佣金及額外銷售費。

倘銷售由天津活力或天津金惠委聘之第三方銷售次級代理安排，天津活力或天津金惠可要求中弘集團按下列其中一種方式支付佣金及額外銷售費：

- (i) 中弘集團將於每月第15個曆日或之前向天津活力或天津金惠支付上一個月之佣金及額外銷售費，而天津活力將根據其與第三方次級代理之協議自行向天津活力或天津金惠委聘之第三方次級代理支付佣金；或
- (ii) 中弘集團將於天津活力或天津金惠知會之期間內向天津活力或天津金惠委聘之第三方次級代理支付佣金，並於每月第15個曆日或之前向天津活力或天津金惠支付上一個月之佣金及額外銷售費結餘(經扣除應付天津活力或天津金惠委聘之第三方次級代理之佣金)。

終止：

訂約雙方均可透過發出一個月書面通知終止框架合作協議。

倘未能於2017年1月15日(經中弘、天津活力及天津金惠協定延長)(或中弘、天津活力及天津金惠可能書面協定之其他日期)或之前在股東特別大會上取得獨立股東批准，框架合作協議將告立即終止。

佣金及額外銷售費之收費率範圍乃由天津活力、天津金惠及中弘根據與中弘集團物業項目相若項目之現行市場收費率範圍，經公平磋商後達致。

定價政策及指引

於釐定中弘集團特定項目之佣金及額外銷售費之實際收費率前，本集團銷售及市場推廣部將評估特定項目之類型及地點，並盡最大努力收集具有類似特點之項目服務之佣金及額外銷售費之市場收費率資料。本集團銷售及市場推廣部屆時將根據所收集資料建議佣金及額外銷售費之實際收費率，並確保實際收費率不會低於市場上類似項目類似服務之佣金及額外銷售費之收費率及本集團就類似項目向獨立第三方提供類似服務所收取或將收取之佣金及額外銷售費之收費率。

本公司財務部亦會定期監察佣金及額外銷售費之實際收費率以及所收取佣金及額外銷售費總額，以確保所釐定佣金及額外銷售費之實際收費率符合上述定價政策及指引，且不會超出年度上限。

獨立非執行董事亦將至少每年檢討一次佣金及額外銷售費之實際收費率，以確保有關收費率乃基於正常商業條款釐定且屬公平合理。

本公司相信，上述定價政策及指引將切實保障佣金及額外銷售費之實際收費率基於正常商業條款釐定且屬公平合理。

年度上限

根據框架合作協議，中弘集團於框架合作協議年期內根據框架合作協議應付天津活力及天津金惠之最高年度總額不得超過人民幣130,000,000元(相當於約149,500,000港元)。

年度上限(「年度上限」)人民幣130,000,000元乃基於下列各項而釐定：

- (i) 2016年12月1日至2017年12月31日期間，可供出售之中弘集團物業之估計價值為人民幣4,005,000,000元；
- (ii) 物業之預測銷售比率。中弘集團之物業項目可大致劃分為中國核心城市及文旅城市。董事預測，核心城市之物業項目銷售比率將約為65%，而文旅城市之物業項目銷售比率則介乎約40%至45%。上述百分比乃基於(a)中弘集團於房地產行業所得經驗及其作為經驗豐富中國物業發展商；

董事會函件

(b)董事相信中國物業市場於2016年上半年物業市場興旺後進入緩中帶穩之週期而達致。董事對中國物業市場前景抱持樂觀態度，認為物業市場將於2017年第二季度復甦；及

(iii)基於物業類型及地點得出之預測佣金收費率。董事認為，於文旅城市銷售物業極具挑戰性，原因為潛在客戶較為分散，可能需要更全面的宣傳／廣告活動，以滲入潛在市場／客戶。由於天津活力及天津金惠負責及承擔廣告及宣傳開支，董事認為，天津活力及天津金惠就於文旅城市銷售物業獲得約6.5%的較高佣金比率屬公平合理。董事相信，與文旅城市相比，於核心城市銷售物業之挑戰性較低，原因為客戶較集中且需求較高。因此，董事認為，介乎5.5%至6.5%的佣金屬公平合理，原因為天津活力及天津金惠於核心城市宣傳物業項目或會產生較少推廣／宣傳活動開支。董事相信，核心城市之物業需求較高，預期天津活力及天津金惠能夠以超出最低銷售價平均2%之價格及中弘集團應付額外銷售費之20%銷售。

除天津活力根據合作協議向中弘集團提供之服務外，於訂立框架合作協議前，天津活力及天津金惠未有向中弘集團提供與框架合作協議項下所提供者類似之服務。

訂立框架合作協議之理由及裨益

本集團主要在中國生產條裝拉鏈及其他服裝配件。誠如本公司日期為2016年7月12日之公告所披露，為多元化發展及擴大本集團業務範圍，天津活力於中國成立，業務範圍為企業銷售策劃、企業形象策劃、業務信息諮詢、會議服務、展覽陳列服務、房地產信息諮詢及房地產代理。天津金惠亦將主要從事企業銷售策劃、企業形象策劃、會議服務、展覽陳列服務、房地產信息諮詢及房地產代理。

中弘集團目前於中國多個城市及省份(包括北京、吉林、浙江、山東及海南)擁有物業項目。

誠如日期為2016年1月20日之要約文件「本集團的擴充計劃」一節所披露，除現有製造及銷售條裝拉鏈業務，本集團將物色新投資及業務機遇，以制定合適業務策略，多元化發展現有拉鏈製造及銷售業務以擴充業務範圍及開拓收入來源，達到更佳增長潛力及提升股東回報。本公司計劃開發互聯網平台，以其

董事會函件

進行涉及主要地產及旅遊項目的網上推廣及電子商務業務。透過框架合作協議將本集團業務多元化發展至房地產代理業務符合本集團的擴充計劃。由於中弘集團主要於中國多個省市(包括北京市、吉林省、浙江省、山東省及海南省)從事房地產發展業務的物業發展，中弘具備房地產行業的洞察力及房地產行業最新趨勢的清晰遠見。透過根據框架合作協議與中弘合作，本集團可利用中弘之經驗及優勢作為踏腳石，實現本集團之業務擴充計劃，並開發供房地產及文旅城市銷售及市場推廣之網上市場推廣及電子商務業務平台。

為進一步推動本集團上述業務擴張計劃及發展其房地產代理業務，誠如本公司日期為2016年9月30日之公告所披露，於2016年9月29日，天津金惠及天津活力與兩名獨立第三方(即三亞鹿回頭及海南新佳)訂立銷售框架協議(「**銷售框架協議**」)，據此，三亞鹿回頭及海南新佳同意委任天津金惠及天津活力作為聯席獨家代理，以銷售位於中國海南省三亞市鹿回頭半島之兩項物業項目，包括相關銷售規劃、組織、宣傳及銷售活動，自銷售框架協議日期起為期一年。於銷售框架協議年期內，兩個相關項目項下將出售之物業總可售樓面面積約為85,715平方米；物業之估計單位售價將為每平方米約人民幣35,000元；而估計銷售總額將約為人民幣3,000,025,000元(相當於約3,450,229,000港元)。根據銷售框架協議，天津金惠及天津活力將就銷售相關項目按相關物業發展商所收取銷售額之5%收取佣金。倘於銷售框架協議年期內達致估計總銷售額，則估計佣金額約為人民幣150,001,000元(相當於約172,501,000港元)。有關銷售框架協議之進一步資料，請參閱本公司日期為2016年9月30日之公告。

董事認為，透過天津活力及天津金惠作為銷售中弘集團所發展物業項目之聯合獨家代理，訂立框架合作協議為本集團帶來發展其房地產代理業務之良機，以及為本集團提供新收入來源。經計及銷售框架協議所產生估計收益及於中國製造條裝拉鏈及其他服裝輔料之現有主要業務之收益趨勢，預期框架合作協議對本集團截至2017年12月31日止年度之收益貢獻將維持穩健水平。由於本集團房地產代理業務尚處於起步階段，董事認為，現階段難以估計銷售框架協議及框架合作協議各自之利潤貢獻。然而，除銷售框架協議外，本集團將就其房地

董事會函件

產代理業務積極尋求與其他各方之合作機會，以令其收入來源更多元化。隨著網上銷售及市場推廣平台以及房地產代理業務發展，本集團可吸引更多物業發展商利用本集團之網上平台及房地產代理服務銷售及宣傳其房地產及文旅城市項目，此舉將進一步減少本集團來自中弘集團之收益及利潤比例。於框架合作協議期限內，本公司財務部將按月審閱於上一個月結束時來自與中弘集團合作之收益貢獻佔本集團總收益之比例，並向本公司管理層匯報，以確保與中弘集團合作之收益貢獻不會超過本集團總收益之40%。倘於任何特定回顧月份結束時，來自與中弘集團合作之收益貢獻比例超過本集團總收益之40%，本集團將暫停與中弘集團之合作，直至有關比率降至40%以下。本公司將盡最大努力尋求來自其他獨立第三方之新收入來源，以維持與中弘集團合作之年度收益貢獻不超過本集團年度總收益之40%。於框架合作協議年期屆滿前，董事將檢討合作成果，以釐定是否繼續與中弘集團合作。倘於2017年12月31日後繼續框架合作協議項下之合作，董事將確保來自與中弘集團合作之收益之新年度上限不會超出本集團年度總收益之40%，而本公司將不會過度依賴中弘集團及將遵守上市規則項下所有規定。因此，董事認為本集團不會過度依賴中弘集團，且概無與框架合作協議相關之重大業務風險。

本集團銷售代理業務之現任高級管理團隊擁有相關經驗及知識，可提供框架合作協議項下之服務。銷售代理業務現任管理團隊之履歷詳情如下：

Song Yang先生(「Song先生」)

Song先生為天津活力之總經理。於加入本集團前，Song先生為一個物業發展商工作逾11年，先後擔任多個職位，包括銷售總監、銷售總經理及項目公司總經理。彼擁有逾15年物業銷售及市場推廣經驗。Song先生於2001年獲北京理工大學工商管理學士學位。

董事會函件

Han Zhiqiang 先生 (「Han 先生」)

Han 先生為天津活力之董事。於加入本集團前，彼自2001年起任職於多個物業發展商，先後擔任多個職位，包括銷售總監。彼擁有逾15年物業銷售及市場推廣經驗。Han 先生於2010年獲中國對外經濟貿易大學學士學位，並於2012年獲中國對外經濟貿易大學工商管理碩士學位。

Jin Wei 先生 (「Jin 先生」)

Jin 先生為天津活力之董事。於加入本集團前，彼於中弘集團多間附屬公司工作逾9年，先後擔任多個職位，包括銷售總監及銷售客戶服務部主管。彼擁有逾9年物業銷售及市場推廣經驗。Jin 先生於2007年獲北京工業大學國際貿易學士學位。

經考慮上述因素後，董事(包括於考慮獨立財務顧問之推薦建議後發表意見之獨立非執行董事)認為，框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)屬公平合理，於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東整體利益。

除橫機羅紋產品製造及銷售因該產品類別貢獻甚少及表現欠佳而終止外，本集團將繼續現有主要業務，於中國製造條裝拉鏈業務及其他服裝輔料。橫機羅紋產品銷售所得收益僅佔本集團截至2016年6月30日止六個月之總收益約2%。此外，橫機羅紋產品類別於截至2016年6月30日止六個月產生毛損49,000港元。終止製造及銷售橫機羅紋產品將讓本集團轉撥資源至製造及銷售更有利可圖的核心產品、條裝拉鏈及拉頭。

概無本公司董事於框架合作協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故並無董事須就批准有關事項之相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於本通函日期，中弘間接擁有326,089,600股股份，相當於本公司已發行股本約75%，為控股股東。因此，根據上市規則第14A章，中弘為本公司之關連人士，故訂立框架合作協議構成本公司之持續關連交易。

董事會函件

由於框架合作協議項下擬進行交易(與合作協議項下擬進行交易合併計算時)涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%，框架合作協議項下擬進行持續關連交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈一項決議案尋求獨立股東批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於年度上限)。

於框架合作協議中擁有重大權益之中弘及其聯繫人士須於股東特別大會就批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於年度上限)提呈之決議案放棄投票。除上文所述外，就本公司所深知，於最後實際可行日期概無其他股東於框架合作協議中擁有重大權益，故並無其他股東須於股東特別大會就批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於年度上限)提呈之決議案放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第40至41頁。本公司謹訂於2017年1月5日(星期四)上午十時三十分假座香港中環干諾道中8號遮打大廈510室舉行股東特別大會(或其任何續會)，以供獨立股東考慮及酌情通過批准(其中包括)框架合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於年度上限)之決議案。股東特別大會將以投票表決方式進行投票。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡早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，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附之代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)是否公平合理、是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，以及是否符合本公司及其股東

董事會函件

整體利益，並就如何於股東特別大會就批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)提呈之決議案投票向獨立股東提供意見。中毅資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

謹請閣下垂注通函第15至16頁所載獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問意見(全文載於本通函第17至34頁)後，認為框架合作協議乃於訂約各方公平磋商後按正常商業條款及於本集團日常及一般業務過程訂立，而框架協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)之條款對獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)。

董事會認為框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益，故建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之相關決議案。

額外資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
開易控股有限公司
主席
吳航正
謹啟

2016年12月15日



KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED

開易控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2011)

敬啟者：

有關框架合作協議之持續關連交易

吾等提述本公司日期為2016年12月15日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)，及就框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)是否公平合理，是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，是否符合本公司及其股東整體利益，以及就獨立股東於股東特別大會應如何就批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見。中毅資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問之意見函件詳情，連同達致有關意見時所考慮之主要因素載於通函第17至34頁。亦請閣下垂注通函第4至14頁所載董事會函件及通函附錄所載其他資料。

經考慮框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)，以及獨立財務顧問之意見，吾等認為框架合作協議乃於訂約各方公平磋商後按正常商業條款

獨立董事委員會函件

及於本集團日常及一般業務過程訂立，而框架協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)之條款對獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會批准框架合作協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
謝繼春先生

黃翼忠先生

梁家鈿先生

謹啟

2016年12月15日

以下為獨立財務顧問中毅資本有限公司就框架合作協議之條款及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

敬啟者：

有關框架合作協議之持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關框架合作協議之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2016年12月15日之通函（「**通函**」，本函件為其中一部分）所載董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2016年7月29日（交易時段後）， 貴公司之間接全資附屬公司天津活力與中弘訂立框架合作協議（經補充協議修訂及補充）（「**該協議**」），據此，中弘同意委聘天津活力及天津金惠為聯合獨家代理，於自生效日期起至2017年12月31日止期間負責銷售中弘集團發展之物業項目，包括相關銷售策劃、組織、推廣及銷售活動。

於本通函日期，中弘間接擁有326,089,600股股份，相當於 貴公司已發行股本約75%，為控股股東。因此，根據上市規則第14A章，中弘為 貴公司之關連人士，故訂立該協議構成 貴公司之持續關連交易。

由於該協議項下擬進行交易（與合作協議項下擬進行交易合併計算時）涉及之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）均超過25%，該協議項下擬進行持續關連交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事黃翼忠先生、謝繼春先生及梁家鈿先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)是否公平合理、是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，以及是否符合 貴公司及其股東整體利益，並就如何於股東特別大會就批准該協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)提呈之決議案投票向獨立股東提供意見及推薦意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司／ 貴集團或可能合理被視為與中毅資本有限公司獨立性有關之中弘集團概無任何關係。於過去兩年， 貴公司／ 貴集團、中弘集團與中毅資本有限公司並無任何委聘。除就是次委聘為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排令吾等曾經或將會向 貴公司／ 貴集團或中弘集團收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就該協議作出獨立意見。

意見基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦意見時，吾等倚賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，以及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設由董事提供之所有資料及陳述(董事願對此承擔全部責任)於作出時在各重大方面均屬真實、完備及準確，且於通函寄發日期仍屬真實、完備及準確。吾等亦假設，董事於通函內發表之一切觀點、意見、期望及意向聲明，均經過審慎查詢及周詳考慮後合理作出。

吾等並無理由懷疑任何重要事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等所表達意見之合理性。

吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需步驟，作為吾等所提供推薦意見之合理基礎並達致知情意見。董事共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏其他事實致使通函內任何聲明有所誤導。吾等認為，吾等已獲提

供充足資料，以達致知情意見及為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、其附屬公司及聯繫人士之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查。

此外，吾等並無責任為計及本函件發出後所發生事宜而更新是項意見。本函件所載內容一概不得詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就該協議(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 訂立該協議之背景及理由

(a) 有關 貴集團之資料

貴公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市。

根據 貴公司之2015年年報， 貴公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為於中國設計、製造及銷售條裝拉鏈、橫機羅紋及其他服裝配件等。 貴集團之客戶主要是為(i)中國服裝品牌；及(ii)部分國際知名服裝品牌生產服裝產品之原設備製造商。

(b) 有關天津活力之資料

天津活力營銷顧問有限公司為於中國成立之有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司，業務範圍為企業銷售策劃、企業形象策劃、業務信息諮詢、會議服務、展覽陳列服務、房地產信息諮詢及房地產代理。

(c) 有關天津金惠之資料

天津金惠天金有限公司為於中國成立之有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司，主要從事企業銷售策劃、企業形象策劃、會議服務、展覽陳列服務、房地產信息諮詢及房地產代理。

(d) 有關中弘集團之資料

中弘控股股份有限公司為根據中國法律成立之股份有限公司，其股份於深圳證券交易所掛牌(股份代號：000979.SZ)。

根據中弘之2015年年報，其總部設於北京，主營業務為房地產發展與銷售。房地產銷售為中弘集團收入及利潤之主要來源。中弘集團目前於中國多個城市及省份(包括北京、海南、山東、浙江及吉林)擁有物業項目。中弘集團其他業務包括租賃、物業管理及餐飲服務等。

(e) 訂立該協議之理由及裨益

貴集團及行業

根據 貴公司之2015年年報，董事認為中國服裝行業可能面臨嚴峻挑戰。 貴集團之客戶主要是為(i)中國服裝品牌；及(ii)部分國際知名服裝品牌生產服裝產品之原設備製造商(「OEM」)。服裝品牌商通常會為其OEM選擇供應商並向該等OEM發出訂單時，要求該等OEM向 貴集團採購拉鏈和其他服裝配件。董事認為，訂立該協議為擴闊 貴集團收入來源之良機。透過更多元化發展業務組合，可保障 貴集團走出其現有業務困境，並可於服裝品牌商及／或OEM不再指定 貴公司為拉鏈供應商時對沖風險。

董事認為，中國服裝行業正經歷轉型升級之時期。拉鏈行業分散，大量不同規模之拉鍊製造公司於中國經營業務。現有及潛在新公司帶來之競爭或會對 貴集團產品之質素及價格施加壓力。董事認為藉拓闊其業務範圍可提升 貴集團之盈利能力。

貴公司之業務策略一直為透過以不同方式拓闊其業務範圍及收入來源持續錄得增長。除現有拉鏈業務外， 貴集團正尋覓新投資及業務機會，務求多元化發展及擴大其業務範圍、擴大其收入來源、取得更佳增長潛力及提高股東回報。貴集團計劃開發網絡平台，並透過其開展涉及主要房地產及文旅城市項目之網上市場推廣。由於中弘集團主要從事房地產發展，並於中國多個省市(包括北京市、吉林省、浙江省、山東省及海南省)擁有物業項目；中弘具備房地產行業的洞察力及房地產行業最新趨勢的清晰遠見。透過根據該協議與中弘合作， 貴集團可利用中弘之經驗及優勢作為踏腳石，實現 貴集團的業務擴充計劃，並開

發供房地產及文旅城市項目銷售及市場推廣之網上市場推廣及電子商務業務平台。因此，董事認為，訂立該協議切合 貴公司有關作出為 貴集團帶來盈利潛力之投資的業務策略。董事相信， 貴公司將不會完全依賴中弘集團，並認為根據該協議與中弘集團進行合作並無重大業務風險。

董事認為，透過天津活力及天津金惠作為銷售中弘集團所發展物業項目之聯合獨家代理，訂立該協議為 貴集團帶來發展其房地產代理業務之良機，並為 貴集團提供新收入來源。根據第3節所載 貴公司提供之表格，該協議將產生佣金收益之年度上限估計約為人民幣130,000,000元(相當於約149,500,000港元)。

為進一步推動 貴集團業務策略及發展其房地產代理業務，誠如本公司日期為2016年9月30日之公告所披露，於2016年9月29日，天津金惠及天津活力與兩名獨立第三方(即三亞鹿回頭及海南新佳)訂立銷售框架協議(「銷售框架協議」)，據此，三亞鹿回頭及海南新佳同意委任天津金惠及天津活力作為聯席獨家代理，以銷售位於中國海南省三亞市鹿回頭半島之兩項物業項目，包括相關銷售規劃、組織、宣傳及銷售活動，自銷售框架協議日期起為期一年。

於銷售框架協議年期內，兩個相關項目項下將出售之物業總可售樓面面積約為85,700平方米；兩項物業之估計單位售價將為每平方米約人民幣35,000元；及估計銷售總額將約為人民幣3,000,000,000元(相當於約3,450,000,000港元)。根據銷售框架協議，天津金惠及天津活力將就銷售相關項目按相關物業發展商所收取銷售額之5%收取佣金。倘於銷售框架協議年期內達致估計總銷售額，則估計佣金額約為人民幣150,000,000元(相當於約173,000,000港元)。有關銷售框架協議之進一步資料，請參閱 貴公司日期為2016年9月30日之公告。

獨立財務顧問函件

就中弘集團訂立之該協議而言，董事將於該協議年期屆滿前(即2017年底前)檢討業務表現及日後業務合作機會，以釐定是否繼續與中弘集團合作。董事將確保來自與中弘集團合作之估計年度收益貢獻不會超出 貴集團年度總收益之40%。倘於2017年12月31日後繼續該協議項下之合作，董事將確保來自與中弘集團合作之收益之新年度上限不會超出 貴集團年度總收益之40%，而倘於2017年12月31日後繼續該協議項下之合作， 貴公司將不會過度依賴中弘集團。於該協議年期內， 貴公司財務部將按月審閱於上一個月結束時來自與中弘集團合作之收益貢獻佔 貴集團總收益之比例，並向 貴公司管理層匯報，以確保與中弘集團合作之收益貢獻不會超過 貴集團總收益之40%。倘於任何特定回顧月份結束時，來自與中弘集團合作之收益貢獻比例超過 貴集團總收益之40%， 貴集團將暫停與中弘集團之合作，直至有關比率降至40%以下。董事將確保 貴集團不會過度依賴中弘集團，倘該協議獲延期，將遵守上市規則項下所有規定。因此，吾等認同 貴公司董事之意見，訂立該協議符合 貴公司及獨立股東整體利益。

根據董事之最佳估計，銷售框架協議及該協議將產生之估計收益，以及2017年於中國製造條狀拉鏈及其他服裝輔料之現有主要業務之收益趨勢，預期房地產代理業務之收益貢獻佔 貴集團經擴大總收益之比例將於2017年以穩健水平增長。

經向 貴公司董事查詢， 貴集團將透過下列措施讓其房地產代理業務之收入來源更多元化，以期不會過度依賴中弘集團產生之收益：

- a) 貴公司已開發其網上銷售及市場推廣平台，可讓 貴集團吸引更多物業發展商利用網上平台，此舉將進一步多元化開拓其客戶基礎，從而減少 貴集團依賴來自與中弘集團合作產生之收益及溢利。
- b) 貴集團現正積極為其房地產代理業務物色與其他第三方之合作機會，以讓其收入來源更多元化。
- c) 董事表明將確保來自與中弘集團合作之估計年度收益貢獻不會超出上述 貴集團年度總收益之40%。因此，集中單

一客戶(中弘集團)並無導致有關該協議之重大業務風險，而事實上，貴公司透過上述網上銷售及市場推廣平台開發其他客戶(如銷售框架協議項下之客戶)及其他潛在客戶。

貴公司董事認為，貴集團房地產銷售代理業務之現任高級管理團隊具備提供該協議項下相關服務之相關經驗和知識。有關現任管理層之履歷，請參閱本通函第11至12頁。

經考慮上述因素，憑藉多元化開拓其房地產業務收入來源之策略，董事監察來自中弘集團估計年度收益貢獻不超出貴集團年度總收益之40%之計劃，以及房地產代理業務之經驗豐富管理團隊，吾等同意董事之意見，如上文所述，當該協議獲續約評估時，貴集團於2017年不會過度依賴來自中弘集團之收益及溢利貢獻。

中國經濟及房地產市場概覽

根據中國國家統計局(「統計局」)之資料，儘管全球經濟環境不穩，惟於2016年上半年中國經濟增長步伐漸趨平穩。基於統計局初步估計，2016年上半年之中國國內生產總值約為人民幣340,630億元，按可比價格同比增長6.7%。

於2016年上半年，全國人均可支配收入約為人民幣11,886元，同比名義增加8.7%，而去除物價因素後實際增加6.5%。就常住居民而言，城市居民人均可支配收入約為人民幣16,957元，名義增加8.0%，而去除物價因素後實際增加5.8%。農村居民人均可支配收入約為人民幣6,050元，名義增加8.9%，或實際增加6.7%。全國人均可支配收入中位數約為人民幣10,505元，名義增加8.3%。從上述國內生產總值及可支配收入之數字可見，中國人之購買力及獲利能力極具潛力；加上中國人口龐大，可為投資者帶來巨大盈利潛力。董事認為，中國經濟正強勁發展，整體前景秀麗。

中國政府廢除一孩政策(「該政策」，自2016年1月1日起生效)，自數十年前計劃生育政策出台以來首次容許每對夫婦可生育兩個孩子。據中國政府表示，廢除該政策旨在平衡人口發展及應對人口老化帶來之挑戰。

根據中國國家主席於2015年11月發出之聲明，自實施「兩孩」政策起未來五年，中國全年經濟增長可能約達7%。中國國家衛生和計劃生育委員會(國家衛計委)副主任認為，長遠而言，「兩孩」政策或會對中國經濟增長產生顯著正面影響，而實施「兩孩」政策將提振中國房屋、教育、健康及日用品之消費需求。國家衛計委估計，「兩孩」政策下每年將新增人口500萬至600萬。

據戴德梁行高級管理層表示，新增人口將增加住房需求。按平均家庭大小約3.02人及自有物業比例為70%計算，將每年創造新需求約440萬個單位，滿足中國居民一般需求之餘，亦可用作升級、換房及投資。從中國房地產市場角度看，新一代於需求方面提供相當有力的支持。彼估計受「兩孩」政策直接影響下住房需求將按年增長約8%。

據第一太平戴維斯於2015年11月發表之研究顯示，相信「兩孩」政策為中國物業市場傳遞積極信號，原因為家長可能因家庭成員增加而考慮置業。因此，董事認為，實施「兩孩」政策可推動房屋需求，或會為中國房地產市場整體產生正面影響。

根據於2016年4月20日在南華早報網上發佈之文章，中國37名主要發展商於3月之物業銷售較一年前平均上升約111%。

中國人民銀行降低中國銀行之存款準備金要求及貸款利率。於2015年10月，中國人民銀行下調主要利率25個基點至4.35%，自2014年11月起近年來第6次降息，並對所有銀行之存款準備金率下調50個基點。中國銀行於2016年3月新增貸款累計約人民幣6,360億元。

根據彭博於2016年2月2日於網上發佈題為《China eases mortgage down payment to 20% for first homes (中國將首套住房房貸首付比例降至20%)》一文，中國人民銀行計劃於大部分城市將首次購房者之房貸首付要求下調最少25%至20%。另一方面，欲購第二套住房之業主之房貸首付要求亦將由40%下調至30%。

有見物業市道暢旺，在寬鬆貨幣政策支持下，中國經濟及房地產市場整體前景樂觀，有助推動房地產行業增長。因此，董事認為，訂立該

協議為 貴集團帶來發展其房地產代理業務之良機，並為 貴集團提供新收入來源。

考慮到(i)有機會多元化發展及擴大 貴集團業務範圍；(ii)有機會讓 貴集團發展其房地產代理業務；(iii)有機會為 貴集團拓闊新收入來源；(iv)該協議切合 貴公司業務發展策略；及(v)中國經濟及房地產市場整體前景樂觀，吾等認為， 貴公司有商業理由訂立該協議，且吾等認同董事之觀點，認為訂立該協議符合 貴公司及其股東整體利益。

據IBIS World research(全球領先商業情報出版商之一，專門從事行業研究及採購研究)，中國人口眾多、城鎮化進程加快、家庭可支配收入增加及經濟增長強勁於過去十年推動中國房地產市場快速發展。因此，存在房地產代理服務需求增長之趨勢，以促進中國房地產市場日益擴大之市場規模及更高交易效率之要求。中商情報網亦指出，基於中國城鎮化進程加快及人口眾多，中國房地產市場正大力增長，過去十年平均增長率約為50%，推動中國房地產代理業務快速增長。

根據每日經濟新聞之訪問，深圳世聯地產顧問股份有限公司(股份代號：002285.SZ)高級管理層指出，中國房地產代理業務充滿發展機遇，提供優質服務之房地產代理更能脫穎而出。彼相信，能於日後取得成功者不一定為現有完善的房地產代理，但可為能提供優質服務之新興公司。

中國房地產代理業務競爭激烈，眾多完善的大中型房地產代理的全國連鎖店遍佈中國大部分省市。然而，由於天津活力及天津金惠就該協議之初步年期獲委聘為中弘集團之聯席獨家代理，故彼等並無於公開市場與其他競爭對手直接競爭。預期於2017年底， 貴公司及中弘集團將重新評估業務表現及日後業務合作潛力，以決定是否延長該協議。

2. 該協議之主要條款

該協議之主要條款如下：

2.1 主要條款

日期： 2016年7月29日（於2016年9月2日及2016年11月10日經修訂及補充）

訂約方： (i) 貴公司之間接全資附屬公司天津活力；
(ii) 本公司之間接全資附屬公司天津金惠；及
(iii) 中弘

年期： 自生效日期起至2017年12月31日止

根據該協議，中弘已同意委聘天津活力及天津金惠為聯合獨家代理，自生效日期起至2017年12月31日止期間，負責銷售中弘集團發展之物業項目，包括相關銷售策劃、組織及推廣活動。

2.2 銷售人員之管理層

誠如董事會函件所述，天津活力及天津金惠將負責分配物業項目之銷售人員，並負責組織、管理及評估有關銷售人員。天津活力及天津金惠可不時就銷售中弘集團所發展物業項目委聘第三方次級銷售代理，並將負責管理該等第三方次級銷售代理。

2.3 廣告及推廣

誠如董事會函件所述，天津活力及天津金惠有權制訂銷售計劃及根據實際情況進行宣傳及推廣。除非中弘、天津活力及天津金惠另行協定，否則廣告及推廣開支將由天津活力及天津金惠承擔。

2.4 銷售價、佣金、費用及付款

2.4.1 銷售價

誠如董事會函件所述，中弘集團將有權要求天津活力及天津金惠按不低於中弘集團與天津活力或天津金惠所協定金額之價格（「最低銷售價」）出售物業項目。

2.4.2 佣金

中弘集團將向天津活力及天津金惠支付介乎中弘集團就銷售物業所收取銷售金額之合約金5.5%至6.5%之佣金(「佣金」)。佣金收費率之實際數額將根據有關物業項目之類型及地點等因素釐定。

2.4.3 額外銷售費

倘中弘集團發展之物業項目按超過最低銷售價之價格出售，天津活力及天津金惠將有權收取相等於中弘集團所收取多出銷售金額20%至40%之額外銷售費(「額外銷售費」)。額外銷售費收費率之實際數額將根據有關物業項目之類型及地點等因素釐定。

2.4.4 付款

天津活力、天津金惠及中弘將於每月第五個曆日或之前釐定過去一個月應付天津活力及天津金惠之佣金及額外銷售費總額。

倘銷售由天津活力或天津金惠安排，中弘集團須於每月第15個曆日或之前向天津活力或天津金惠支付上一個月之佣金及額外銷售費。

倘銷售由天津活力或天津金惠委任之第三方次級銷售代理安排，天津活力或天津金惠可要求中弘集團按下列其中一種方式支付佣金及額外銷售費：(i)中弘集團將於每月第15個曆日或之前向天津活力或天津金惠支付上一個月之佣金及額外銷售費，而天津活力或天津金惠將根據其與第三方次級代理之協議自行向天津活力或天津金惠委任之第三方次級代理支付佣金；或(ii)中弘集團將於天津活力或天津金惠知會之期間內向天津活力或天津金惠委任之第三方次級代理支付佣金，並於每月第15個曆日或之前向天津活力或天津金惠支付上一個月之佣金及額外銷售費結餘(經扣除應付天津活力或天津金惠委任之第三方次級代理之佣金)。

2.5 終止

訂約雙方均可透過發出一個月書面通知終止該協議。

倘未能於2017年1月15日(經中弘、天津活力及天津金惠協定延長)(或中弘、天津活力及天津金惠可能書面協定之其他日期)或之前在股東特別大會上取得獨立股東批准，該協議將告立即終止。

中國對房地產中介服務費之監管框架大綱

根據中國國家發展和改革委員會於2014年6月13日發出之通告，自2014年7月1日起，中國中央人民政府放寬房地產中介服務收費價格之監管要求。中國各省份因而可選擇因應當地市場收費；而費用將於相關合約方計及服務成本、服務詳情、服務質素及市場供求後磋商及協定。

該協議之主要條款

吾等已獲得及審閱該協議，並就該協議所載主要條款向 貴公司董事查詢，而吾等獲悉下列事宜：

最低銷售價

誠如董事會函件所述，倘中弘集團發展之物業項目按超過最低銷售價之價格出售，天津活力及天津金惠將有權收取相等於中弘集團所收取多出銷售金額20%至40%之額外銷售費。

於就最低銷售價釐定基準諮詢 貴公司董事後，吾等獲悉最低銷售價乃經中弘集團、天津活力及天津金惠公平磋商，並已參考(其中包括)中弘集團產生之土地成本、前期成本、建築成本、稅項、基本開支以及中弘集團將賺取之估計合理利潤。物業預期銷售價乃經訂約雙方協定作為最低銷售價。

吾等認為，中弘集團、天津活力及天津金惠於釐定最低銷售價時考慮上述因素，符合一般商業慣例。因此，吾等認同 貴公司董事之觀點，認為最低銷售價對獨立股東而言屬公平合理。

額外銷售費

吾等就中國房地產代理市場現行佣金及額外銷售費之比例範圍與 貴公司董事討論，並獲告知有關範圍乃通常由該等合約相關訂約方公平磋商釐定，有關資料屬機密，不得對外披露。董事認為，額外銷售費之比例範圍在很大程度上收集自市場情報。

貴公司董事表示，中弘之聯席獨家代理協定之額外銷售費20%至40%乃經該協議相關訂約方參考上述所收集市場情報公平磋商後達致。

貴公司董事表示，就中弘特定項目釐定實際佣金比率及額外銷售費前，貴集團之銷售及市場推廣部將評估特定項目之類型及地點，並盡最大努力收集具有類似特性項目之服務佣金及額外銷售費之市場比率。屆時，貴集團之銷售及市場推廣部將根據所收集資料向中弘建議佣金及額外銷售費之實際比率，並確保實際比率不會低於市場上類似項目類似服務之佣金及額外銷售費比率及 貴集團就類似項目提供予獨立第三方之類似服務所收取或將收取之佣金及額外銷售費比率。

貴公司財務部亦將定期監察佣金及額外銷售費之實際比率以及所收取佣金及額外銷售費總額，以確保遵照董事會函件所載「定價政策及指引」釐定佣金及額外銷售費之實際比率，且不會超出年度上限。

獨立非執行董事將至少每年審閱一次佣金及額外銷售費之實際比率，以確保有關比率按正常商業條款釐定且公平合理。

貴公司相信，上述定價政策及指引將作為保障，以確保佣金及額外銷售費之實際比率按正常商業條款釐定且公平合理。

吾等認為，天津活力及天津金惠於釐定佣金及額外銷售費時考慮上述因素乃正常商業慣例。因此，吾等認同 貴公司董事之意見，向中弘收取之佣金及額外銷售費比率對獨立股東而言屬公平合理。

佣金

經向 貴公司董事查詢有關釐定佣金比率之基準後，彼等回覆該數據並不屬中國法例規定招標程序之範圍，且為合約所涉各方之機密資料。吾等已公開搜索，惟並無發現相關可得數據。

董事表明，佣金乃經中弘集團、天津活力及天津金惠公平磋商後確定，並計及具體項目之類型和地點以及市場情報等因素。因此，貴公司向吾等提供下列由其銷售及市場推廣部透過市場情報收集之可資比較資料。

經查詢並審閱 貴公司於釐定佣金時之內部控制政策及程序文件，吾等得悉天津活力及天津金惠負責制定房地產代理業務之銷售策略，並考慮中弘項目之地點、物業類型及可銷售性。天津活力之銷售及市場推廣部負責收集市場情報，並考慮其他房地產代理就其他房地產項目(與中弘集團開發之項目可資比較)收取之佣金比率(「基準項目」)作為天津活力及天津金惠將收取之建議佣金比率之基準。基準項目之篩選標準包括房地產項目之類型及地點(核心城市/文旅城市)、規模及可銷售性。其後，基於該等基準項目釐定之建議佣金比率將提交予天津活力之董事及總經理作最終審批。參照 貴公司內部控制政策及程序，吾等認為，對天津活力及天津金惠處於發展初期之經營規模而言，有合理完善的市場情報收集程序及審批機制。

獨立財務顧問函件

請參閱下表有關可資比較項目：

		項目名稱	佣金比率	中位數
1		中央公園廣場	3%–4%	
2		泰禾長安中心	3%–4%	
3	核心城市	榮盛時代廣場	7.50%	5.1%
4		萬虹廣場	5%	
5		鑫苑	6%	
6		萬達長白山	3%–5%	
7	文旅城市	葛洲壩·海棠福灣	4%–8%	4.75%
8		魯能三亞灣	3.5%–5%	

來源：貴公司提供

參照 貴公司提供之上表，吾等計算出中國獨立物業發展商及房地產代理間之文旅物業佣金比率中位數為4.75%，核心城市物業佣金比率中位數為5.1%，輕微低於天津金惠及天津活力根據該協議向中弘收取之佣金(介乎5.5%至6.5%)。由於 貴公司所提供項目可資比較，但有不同因素影響其可銷售性及不同代理所收取佣金比率，故吾等認為，天津金惠及天津活力向中弘收取之佣金比率屬公平合理範圍。

吾等亦已審閱中弘集團於2015年11月26日與另一第三方簽立之合約，內容有關其7個遍佈中國核心城市(如北京及山東)及文旅城市(如海南、長白山及浙江)之物業項目。中弘集團向獨立第三方支付之佣金收費率介乎2%至6%。吾等注意到，該協議項下佣金與物業項目例子及中弘集團向獨立第三方支付之佣金相若。因此，吾等認為，中弘集團向天津活力及天津金惠支付介乎5.5%至6.5%之佣金對獨立股東而言屬公平合理。

3. 該協議之年度上限

於評估該協議之年度上限是否合理時，吾等已向董事查詢達致年度上限之基準及假設。吾等得悉年度上限金額乃按下列基準釐定：

- (i) 2016年12月1日至2017年12月31日期間，可供出售之中弘集團物業之估計價值為人民幣4,005,000,000元；
- (ii) 物業之預測銷售比率。誠如上文第(2)節所述，中弘集團之物業項目可大致劃分為中國核心城市及文旅城市。董事預測，核心城市之物業項目銷售比率將約為65%，而文旅城市之物業項目銷售比率則介乎約40%至45%。上述百分比乃基於(a)中弘集團於房地產行業所得經驗及其作為中國經驗豐富之物業發展商；(b)董事相信中國物業市場於2016年上半年物業市場興旺後進入緩中帶穩之週期而達致。董事對中國物業市場之前景抱持樂觀態度，認為物業市場將於2017年第二季度復甦；及
- (iii) 預測佣金收費率乃基於下列因素達致：(a)物業類型及地點。董事認為，於文旅城市銷售物業更具挑戰，原因為潛在客戶更為分散，或需要更全面推銷／廣告活動以滲透至潛在市場／客戶；(b)由於天津活力及天津金惠負責及須承擔廣告推銷開支，董事認為天津活力及天津金惠獲得較高佣金(約6.5%)誠屬公平合理；(c)董事相信於核心城市銷售物業面對較少挑戰(相對文旅城市)，原因為客戶較集中及需求較高。因此，董事認為，由於天津活力及天津金惠就推銷物業項目進行推廣／推銷活動可能產生較少支出，故介乎5.5%至6.5%之佣金屬公平合理；(d)董事相信，於核心城市物業需求較高，預計天津活力及天津金惠能夠以超出最低銷售價平均2%之價格銷售及中弘集團應付額外銷售費之20%。

獨立財務顧問函件

下表由 貴公司就年度上限提供：

		2016年 12月1日至 2017年 12月31日		預計 佣金率	預計佣金 (人民幣 百萬元)	預計佣金 (包含額外 銷售費) (人民幣 百萬元)	總佣金 (人民幣 百萬元)
		預計貨值 (人民幣 百萬元)	之預計 銷售額 (人民幣 百萬元)				
夏各莊	北京	131	85	5.5%	4.7	0.3	5.0
中弘廣場	山東	1,361	885	5.5%	48.7	3.5	52.2
中弘大廈	北京	680	442	5.5%	24.3	0.9	25.2
核心城市類合計		<u>2,172</u>	<u>1,412</u>		<u>77.7</u>	<u>4.7</u>	<u>82.4</u>
東參	吉林	1,230	492	6.5%	32.0		32.0
池北	吉林	402	161	6.5%	10.4		10.4
安吉	浙江	201	80	6.5%	5.2		5.2
文旅城市類合計		<u>1,833</u>	<u>733</u>		<u>47.6</u>	<u>0.00</u>	<u>47.6</u>
合計		<u>4,005</u>	<u>2,145</u>		<u>125.3</u>	<u>4.7</u>	<u>130.0</u>

來源：貴公司提供

中弘集團於該協議年期內根據該協議應付天津活力及天津金惠之最高年度總額不得超過人民幣130,000,000元(相當於約149,500,000港元)。

吾等從上表注意到，核心城市之物業預計總銷售額乃將總預計貨值乘以65%得出；預計總佣金乃將總預計貨值乘以5.5%得出；文旅城市之物業預計總銷售額乃將總預計貨值乘以40%至45%得出；預計總佣金乃將總預計貨值乘以6.5%得出；而總佣金乃將核心城市及文旅城市總佣金相加之總和。

基於上述因素，吾等認為，該協議之年度上限金額釐定基準屬公平合理，且吾等認同董事之觀點，認為該協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)屬公

獨立財務顧問函件

平合理，於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且符合 貴公司及其股東整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)訂立該協議屬公平合理，於 貴公司日常及一般業務過程訂立，且符合 貴公司及獨立股東整體利益；(ii)該協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東整體利益；及(iii)年度上限釐定實屬合理，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
中毅資本有限公司
董事
潘國興
謹啟

2016年12月15日

潘國興先生為證監會註冊之持牌人士，並為中毅資本有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於金融及投資銀行業擁有逾10年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本集團之資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺騙成份，且無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司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)之股份、相關股份或債權證中，視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或當作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(董事或本公司行政人員除外)於本公司股份、相關股份或債權證所擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司登記冊之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱／名稱	身份	股份數目	權益 概約百分比
耀帝貿易有限公司 (「耀帝」)	實益擁有人	326,089,600	75%
利真香港貿易有限公司 (「利真」)(附註1)	受控制公司 之權益	326,089,600	75%

股東名稱／名稱	身份	股份數目	權益 概約百分比
上海永文投資有限公司 (「上海永文」)(附註2)	受控制公司 之權益	326,089,600	75%
北京中弘弘毅投資有限公司 (「北京中弘弘毅」)(附註3)	受控制公司 之權益	326,089,600	75%
中弘(附註4)	受控制公司 之權益	326,089,600	75%
中弘卓業集團有限公司 (「中弘卓業」)(附註5)	受控制公司 之權益	326,089,600	75%
王永紅先生(附註6)	受控制公司 之權益	326,089,600	75%
Farco Holdings Limited(附註7)	實益擁有人	35,260,000	8.11%
Dong Yu先生(附註7)	受控制公司 之權益	35,260,000	8.11%
China Orient Asset Management Corporation(「COAMC」) (附註8)	受控制公司 之權益	391,589,600	90.06%
Ken Concept Enterprise Corp (「Keen Concept」)	證券權益	391,589,600	90.06%
中國東方資產管理 (國際)控股有限公司 (「COAMI」)(附註9)	受控制公司 之權益	391,589,600	90.06%

股東名稱／名稱	身份	股份數目	權益 概約百分比
Wise Leader Assets Ltd. (「Wise Leader」)(附註10)	受控制公司 之權益	391,589,600	90.06%
東銀發展(控股)有限公司 (「東銀」)(附註11)	受控制公司 之權益	391,589,600	90.06%

附註：

1. 利真全資擁有耀帝。
2. 上海永文全資擁有利真。
3. 北京中弘弘毅全資擁有上海永文。
4. 中弘全資擁有北京中弘弘毅。
5. 中弘卓業於中弘擁有約26.55%權益。
6. 王永紅先生全資擁有中弘卓業。
7. Dong Yu先生全資擁有Farco Holdings Limited。
8. COAMC持有東銀100%權益。因此，COAMC被視作或當作於Keen Concept所持391,589,600股本公司股份中擁有證券權益。
9. COAMI持有Keen Concept100%權益。因此，COAMI被視作或當作於Keen Concept所持391,589,600股本公司股份中擁有證券權益。
10. Wise Leader持有COAMI約50%權益。因此，Wise Leader被視作或當作於Keen Concept所持391,589,600股本公司股份中擁有證券權益。
11. 東銀分別持有COAMI約50%權益及Wise Leader 100%權益。因此，東銀被視作或當作於Keen Concept所持391,589,600股本公司股份中擁有證券權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除董事或本公司行政人員外，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司登記冊之任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司並無任何於一年內到期或由本公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人士概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 重大不利影響

董事並不知悉，自2015年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來本集團財務狀況或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 於重大合約、資產及安排的權益

於最後實際可行日期，概不存在對本集團整體業務關係重大且任何董事於當中擁有重大權益之任何合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於自2015年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來，於本集團旗下任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 專家及同意書

下列為專家之專業資格，彼之觀點或意見已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
中毅資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

中毅已就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函所載形式及內容分別轉載其報告及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，中毅概無於本集團旗下任何成員公司中擁有任何股權或權利(無論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團旗下任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，中毅並無於本集團旗下任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團旗下任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 備查文件

下列文件自本通函日期起計14日內任何營業日之一般辦公時間內，於本公司香港主要營業地點(地址為香港中環干諾道中8號遮打大廈510室)可供查閱：

- (a) 框架合作協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第15至16頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第17至34頁；
- (e) 本附錄「7.專家及同意書」一節所述同意書；及
- (f) 本通函。



KEE HOLDINGS COMPANY LIMITED

開易控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2011)

茲通告開易控股有限公司(「本公司」)股東特別大會(「股東特別大會」)謹訂於2017年1月5日(星期四)上午十時三十分假座香港中環干諾道中8號遮打大廈510室舉行，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列提呈決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認天津活力營銷顧問有限公司(「天津活力」，於中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司)與中弘控股股份有限公司(「中弘」，連同其附屬公司統稱「中弘集團」，根據中國法例成立之股份有限公司，其股份於深圳證券交易所掛牌(股份代號：000979.SZ))就委聘天津活力及天津金惠為聯合獨家代理(於自框架合作協議生效之日(「生效日期」)起至2017年12月31日止期間負責銷售中弘集團發展之物業項目，包括相關銷售策劃、組織、推廣及銷售活動，而最高年度上限總額為人民幣130,000,000元)所訂立日期為2016年7月29日之框架合作協議(「框架合作協議」)(經天津活力、中弘及天津金惠天金有限公司(「天津金惠」，於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司)所訂立日期分別為2016年9月2日及2016年11月10日之補充協議(「補充協議」)修訂及補充)(註有「A」字樣之框架合作協議及補充協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)以及其項下擬進行交易；

股東特別大會通告

- (b) 謹此批准、確認及追認年度上限人民幣130,000,000元，即中弘集團根據框架合作協議(經補充協議修訂及補充)於框架合作協議(經補充協議修訂及補充)年期內應付天津活力及天津金惠之最高年度總額；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名或多名董事簽署及簽立有關文件，包括蓋章(視乎適用情況)及進行彼／彼等認為就執行框架合作協議(經補充協議修訂及補充)或使之生效及其項下擬進行交易而言屬必要、適當或相宜之一切該等行動及事宜。」

承董事會命
開易控股有限公司
主席
吳航正

香港，2016年12月15日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司股東，均可委派一名或一名以上(倘其持有兩股或以上股份)受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等人士可親身或委派受委代表於大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則只有於本公司股東名冊就有關股份排名首位之上述人士方有權就有關股份投票。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。於此情況下，其代表委任表格將視為已被撤銷。
4. 按其上印列之指示填妥及簽署之代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證核實的該等授權書或授權文件副本，須不遲於股東特別大會或其續會指定舉行時間48小時之前，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。