

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) 2021年總租約；及 (2) 2021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 浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第8至34頁。獨立董事委員會函件載於本通函第35至36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37至60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2021年12月30日(星期四)上午十時正假座香港九龍九龍灣宏光道8號創豪坊2樓225室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第65至68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54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2021年12月28日(星期二)上午十時正(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)。

股東特別大會預防措施

本通函第1頁載有為防止及控制新型冠狀病毒(COVID-19)於股東特別大會傳播所採取的措施，包括：

- 強制體溫檢查及健康申報
- 每位出席人士均須佩戴外科口罩
- 不設公司禮品派發及茶點招待
- 保持適當的距離和空間

任何違反預防措施或受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能被拒絕進入會場。本公司提醒股東可委任大會主席作為其代表於大會上對相關決議案進行投票，以代替親身出席大會。

2021年12月9日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件	
緒言.....	8
(1) 2021年一號總租約項下的持續關連交易.....	9
緒言.....	9
2021年一號總租約的主要條款.....	10
歷史交易金額.....	15
建議年度上限.....	16
釐定建議年度上限的基準.....	17
上市規則的涵義.....	18
(2) 2021年綜合服務框架協議項下的持續關連交易.....	18
緒言.....	18
2021年綜合服務框架協議的主要條款.....	20
定價政策.....	22
定價方式及程序.....	28
歷史交易金額及建議年度上限.....	29
釐定建議年度上限的基準.....	30
上市規則的涵義.....	31
訂立2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議的理由及裨益.....	32
一般資料.....	32
股東特別大會.....	33
推薦意見.....	34
其他資料.....	34

目 錄

	頁次
獨立董事委員會函件	35
浩德融資有限公司函件	37
附錄 - 一般資料	61
股東特別大會通告	65

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。

股東特別大會的預防措施

我們非常重視股東、員工及參與方的健康。鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保障出席股東、委任代表、員工及各參與方免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表或其他出席人士須在各會場入口進行強制性體溫檢查。任何人士體溫如超過攝氏37.4度可能會被拒絕進入會場或被要求離開大會會場。
- (ii) 每位出席者須於整個大會舉行期間在大會會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (iii) 大會會場內的座位距離將擴闊，以減少出席者之間的接觸。因此，大會將提供有限座位。
- (iv) 大會將不設茶點招待及公司禮品。
- (v) 每位出席人士可被查詢(a)於緊接股東特別大會前14日內期間是否曾經外遊；及(b)彼是否現受到香港政府規定須接受檢疫之人士。任何人士於上述任何一項回答為「是」，可能會被拒絕進入會場或被要求離開會場。

在法律許可範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入會場或要求任何人士離開會場的權利，以確保大會出席人士的安全。

此外，本公司提醒所有股東無需親身出席大會仍可行使投票權。股東可透過填妥及交回本通函隨附的代表委任表格，委任大會主席作為其代表於大會上對相關決議案進行投票，以代替親身出席大會。

倘任何股東選擇不親身出席大會，惟對任何建議決議案或對本公司，或就與董事會的溝通有任何疑問，歡迎以書面致函本公司的註冊辦事處或電郵至 pr@cliffordmodernliving.com.hk。

倘任何股東對大會有任何疑問，請聯絡本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，有關資料如下：

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

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：

「2016年總租約」	指	番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為當時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2016年10月21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
「2017年補充總租約」	指	番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為當時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2017年4月28日的補充總租約，據此，訂約方同意修訂2016年總租約的若干條款
「2017年及2018年補充總租約」	指	2017年補充總租約及2018年補充總租約的統稱
「2018年綜合服務框架協議」	指	本公司(代表其附屬公司)(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表當時私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表當時WM集團其他成員公司)(為另一訂約方)所訂立日期為2018年10月18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護老公寓提供其中所列載的各項服務
「2018年補充總租約」	指	番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為當時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2018年10月18日的補充總租約，據此，訂約方同意修訂2016年總租約(經2017年補充總租約補充)的若干條款
「2019年通函」	指	本公司日期為2019年1月11日的通函，內容有關(其中包括)2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議
「2021年公告」	指	本公司日期為2021年10月29日的公告，內容有關(其中包括)2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及各自項下擬進行的交易(包括各自建議年度上限)

釋 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，其將重續2018年綜合服務框架協議項下訂明的交易
「2021年總租約」	指	2021年一號總租約及2021年二號總租約的統稱，其將取代現有綜合總租約
「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
「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，於中國成立的公司，其(作為於2020年及2021年正實施的WM醫療保健集團重組的一部分)已成為祈福醫療的全資附屬公司，故為WM醫療保健集團的成員公司

釋 義

「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，於最後實際可行日期為孟女士的間接全資公司
「祈福仙湖酒店」	指	佛山市南海祈福仙湖酒店有限公司，於中國成立的有限公司及為WM非醫療保健集團成員公司
「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	本公司將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) 2021年一號總租約及(ii) 2021年綜合服務框架協議以及各自項下擬進行的交易(包括其各自年度上限)的普通決議案
「現有綜合總租約」	指	2016年總租約(經2017年及2018年補充總租約補充)
「2016財年」、 「2017財年」、 「2018財年」、 「2019財年」及 「2020財年」	分別指	截至2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止財政年度各年
「2021財年」、 「2022財年」、 「2023財年」及 「2024財年」	分別指	截至2021年12月31日、2022年12月31日、2023年12月31日及2024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)

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州科健」	指	廣州市科健計算機技術有限公司，於2007年8月24日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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2021年一號總租約、2021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)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，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)2021年一號總租約、2021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)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	2021年12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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「孟女士」	指	孟麗紅女士，為執行董事、董事會主席兼其中一名控股股東
「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，就本通函而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「先前已刊發文件」	指	本公司發佈的以下文件：(i)日期為2016年10月27日的招股章程、(ii)本公司日期為2017年4月28日的公告，內容有關(其中包括)2017年補充總租約、(iii)日期為2017年6月7日的通函，內容有關(其中包括)2017年補充總租約、(iv)日期為2018年10月18日的公告，內容有關(其中包括)2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議及(v)2019年通函
「私人集團」	指	受孟女士的配偶控制(或其已發行股本的30%或以上由孟女士的配偶擁有)的該等公司
「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
「WM集團」	指	WM醫療保健集團與WM非醫療保健集團之統稱

釋 義

「WM醫療保健集團」	指	受孟女士控制(或其已發行股本的30%或以上由孟女士擁有)的該等公司,主要在中國從事提供醫院/診所、老年人及產後護理服務、醫療保健及相關服務的該等公司(其中部分為私人集團的前成員公司並將於2020年及2021年正實施的WM醫療保健集團重組完成後成為WM醫療保健集團的成員公司)
「WM醫療保健集團重組」	指	具有本通函「董事會函件」內「(1) 2021年一號總租約項下的持續關連交易 - 緒言」一節賦予的涵義
「WM非醫療保健集團」	指	受孟女士控制(或其已發行股本的30%或以上由孟女士擁有)的該等公司,本集團與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) 2021年總租約；及

(2) 2021年綜合服務框架協議

緒言

茲提述先前已刊發文件(內容有關(其中包括)現有綜合總租約(即2016年總租約，經2017年及2018年補充總租約所補充)項下所提供的持續關連交易)及2021年公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(i) 2021年一號總租約及2021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2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及各自項下擬進行交易(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) 2021年一號總租約項下的持續關連交易

緒言

根據番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為當時私人集團成員公司的業主)(作為業主)與本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)訂立的現有綜合總租約，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本公司。

現有綜合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規定。於本公司在2019年1月28日舉行的股東特別大會上，當時的獨立股東批准於2019財年、2020財年及2021財年各年的與2016年總租約(經2017年及2018年補充總租約所補充)項下擬進行的交易有關的年度上限。預期本公司於2021年12月31日後將繼續租賃現有綜合總租約項下的有關物業。

於2020年及2021年，為當時WM集團的成員公司及當時私人集團的成員公司的若干公司正實施重組，該等公司主要在中國從事提供醫院／診所、老年人及產後護理服務、醫療保健及相關服務。於有關重組(「WM醫療保健集團重組」)完成後，該等公司將成為祈福醫療的附屬公司，及因此為WM醫療保健集團的成員公司。

於2021年10月29日，為取代現有綜合總租約以於日後精簡租賃安排的管理，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)訂立2021年總租約，包括：

- (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)訂立的2021年一號總租約；及

董事會函件

- (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)訂立的2021年二號總租約，

據此，各自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本公司。2021年一號總租約及2021年二號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。

2021年一號總租約的主要條款

2021年一號總租約

2021年一號總租約的主要條款概述如下：

2021年一號總租約的日期： 2021年10月29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)

2021年一號總租約項下將予出租的物業：

根據2021年一號總租約，本集團將於中國廣東省番禺區、佛山地區、花都區及香港自私人集團租賃總建築面積為23,880平方米的物業。物業簡介載列如下：

	租約數目	總建築面積 (平方米)	月租金 範圍 (人民幣 每平方米)
番禺區	30	21,787	8-290 ^(附註)
佛山地區	1	20	20
花都區	1	40	41
香港	2	2,033	105
總計	34	23,880	

附註：於番禺區物業的該等30份租約中，其中兩份的月租金介乎每平方米人民幣210至290元，乃由於該等物業的用途及位置所致，而餘下物業的月租金介乎每平方米人民幣8至94元。

董事會函件

私人集團所開發的若干住宅物業的建設預期將分別於2022財年、2023財年及2024財年竣工及獲准許入住，因此，2021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開發物業，即在中國廣東省番禺區總建築面積2,900平方米的部分及現有倉庫的一部分1,400平方米的其他樓層(附註1)。本集團將租賃新開發物業的詳情載列如下：

	新租約 數目	總建築 面積 (平方米)	月租金 預期範圍 (附註2) (人民幣 每平方米)
2022財年	1	2,000	170
2023財年	3	700	200-290
2024財年	2	1,600	5-235
總計	6	4,300 ^(附註1)	

附註1：該等數據乃按累計基準呈列及包括上一財政年度所租賃物業的總建築面積並於有關財政年度內有效。

附註2：預期月租金乃基於番禺區類似物業的租金並經計及有關物業的使用情況及地點後估計。本集團將委聘獨立估值師以出具公平租金函件作為釐定有關應付年度租金的參考。於2024財年，由於將予租賃的一項物業為現有倉庫的一部分，因此其租金預期將約為每平方米人民幣5元。

就2021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2021年一號總租約的年期一致。

董事會函件

倘任何個別租約於2024年12月31日前到期(即2021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： 主要用作運營或業務網點、辦事處、倉庫

期限： 自2022年1月1日起計至2024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函件(「公平租金函件」)所載的獨立物業估值師的估值結果及管理層對2021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2020年12月31日的現行市場價格範圍後釐定。公平租金函件提供有關該等物業(包括截至2020年12月31日2021年一號總租約所涵蓋的34份現有個別租約項下所租賃者)租金水平的獨立分析，表明本集團根據該等現有租約應付的月租金處於現行市場利率範圍內。公平租金函件之日期與本公司日期為2016年10月27日之招股章程所載之說明一致，招股章程列明於2016年刊發的第一份公平租金函件將被用於釐定直至2020年五年的應付租金，而第二份公平租金函件(即公平租金函件)將被用於釐定第六年(即2021財年)的應付租金。

至於就新開發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。

本集團應付年度租金將增加金額不超過(i) 7%(乃經參考2010年至2020年中國國內生產總值增幅後釐定)；及(ii)緊接上一年的當前中國國內生產總值增幅，以較低者為準。

董事會函件

本集團將根據2021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) 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；
- (ii) 私人集團(作為業主)與獨立第三方(作為承租人)訂立的內容有關位於標的物業附近或旁邊物業的至少一份現有租約的年期；及
- (iii) (倘條款(i)及(ii)不可得或不適用)，則至少兩份由私人集團向獨立第三方提供的報價。

在行政部門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，有關資料將首先呈交予執行董事(孟女士除外)以檢查定價政策的合規性，並隨後呈交予財務部門核證及審閱，財務部門亦將決定私人集團提供的該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。未來加幅基於中國國內生產總值增幅釐定，惟不得高於每年7%的上限。執行董事將每月緊密監控應付私人集團租金及根據2021年一號總租約將予訂立的新個別租約，以確保不超過年度上限及確保就定價政策實施有關內部控制措施(亦適用於2021年二號總租約)。

租賃物業的變動：

倘租賃物業有因本集團業務發展而產生或與此相關的任何變動，訂約方可能以訂立補充協議或備忘錄記錄有關變動的方式，修改本集團將予租賃的物業明細。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2021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，該等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2021年一號總租約，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)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2021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2021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條文後，方告完成。

2021年一號總租約生效的先決條件：

2021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2021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)根據其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)。

上述各項條件於任何情況下均不得豁免。於本通函日期，除刊發2021年公告及本通函(包括取得獨立財務顧問之意見)外，上文所載之條件並無達成。

2021年一號總租約、2021年二號總租約、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各自並非互為條件。

2021年二號總租約

2021年二號總租約的主要條款(包括期限、租金、優先權及先決條件)與2021年一號總租約的主要條款大體相似，以下條款除外：本集團將根據2021年二號總租約僅自WM醫療保健集團租賃一處位於中國廣東省番禺區的總建築面積為91平方米的物業，用作經營便利店。

歷史交易金額

誠如招股章程所披露，於2016財年、2017財年及2018財年各年，2016年總租約項下擬進行的交易的初始年度上限分別為人民幣1千1百5拾萬元、人民幣1千2百萬元及人民幣1千2百5拾萬元。於2017年6月23日，當時獨立股東於本公司股東特別大會上批准將有關2016年總租約(經2017年補充總租約所補充)項下擬進行的交易於2017財年及2018財年各年的年度上限分別修訂至人民幣1千6百萬元及人民幣2千萬元。於2019年1月28日，當時獨立股東於本公司股東特別大會上批准有關2016年總租約(經2017年及2018年補充總租約所補充)項下擬進行的交易於2019財年、2020財年及2021財年各年的年度上限分別為人民幣1千9百萬元、人民幣2千萬元及人民幣2千1百萬元。

董事會函件

現有綜合總租約項下擬進行交易於2019財年、2020財年及2021財年(截至2021年10月31日)各年的歷史交易金額載列如下：

	2019財年 (人民幣百萬元) (經審核)	2020財年 (人民幣百萬元) (經審核)	2021財年 (截至2021年 10月31日) (人民幣百萬元) (未經審核)
已付予或應付業主 (為私人集團成員 公司)的租金	12.6	10.6	11.1
已付予或應付業主 (為WM醫療保健 集團成員公司 (為當時WM集團的 成員公司或當時 私人集團的成員 公司)的租金	0.1	0.1	0.1
總計	<u>12.7</u>	<u>10.7</u>	<u>11.2</u>

據董事所悉，於最後實際可行日期，現有綜合總租約項下擬進行的交易於2021財年的年度上限未獲超出。

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2021年一號總租約項下擬進行的交易將被確認為收購使用權資產，本集團須對與本集團(作為承租人)將根據2021年一號總租約就2022財年、2023財年及2024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。由於2021年二號總租約僅涉及一項物業的租賃(將由本集團於2022財年確認的代表有關物業的使用權資產結餘約為人民幣0.4百萬元)，因此就上市規則而言，有關交易被視為一項資本資產的收購。

董事會函件

下表載列建議年度上限，呈列了與本集團將根據2021年一號總租約就2022財年、2023財年及2024財年訂立的租約有關的使用權資產的總價值：

	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年一號總租約 的建議年度上限	57.1 ^(附註)	13.6	19.7

附註：由於本集團的2021年一號總租約乃以框架協議形式訂立，且上述在此框架協議項下的34項租賃協議的年期介乎兩至十年，故與現有綜合總租約項下擬進行交易於2019財年、2020財年及2021財年(截至2021年10月31日)各年的歷史交易金額(即已付或應付為私人集團成員公司的業主的租金，而非本集團確認租賃物業的使用權資產)相比，2022財年的使用權資產總值的建議年度上限較高，因為其包括(i)於2021年12月31日全部34項租約項下物業的使用權資產總值及(ii)於2022財年與本集團將根據2021年一號總租約訂立的新租約有關的使用權資產增項。

釐定建議年度上限的基準

2021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2021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(載於本節「2021年一號總租約的主要條款 – 2021年一號總租約」一段)；
- (iii) 將根據2021年一號總租約租賃的物業(包括現有物業及新建物業)的市場租金及月租金範圍(載於本節「2021年一號總租約的主要條款 – 2021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；
- (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2021年一號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) 預期單位租金增長率或中國現行國內生產總值增幅，以較低者為準。

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，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)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本公司的關連人士。

2021年一號總租約及2021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2021年一號總租約及2021年二號總租約分別租賃的物業的地點不同；(ii)根據兩份2021年總租約租賃的物業的性質及用途不同；及(iii)根據2021年總租約租賃的物業乃用作本集團的運營或業務網點、辦事處或倉庫，其乃按其現有業務的正常及一般條款進行，及因此將不會導致本集團涉及新的業務活動。

就2021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)高於5%(惟少於25%)，且該最高年度上限超過1千萬港元，故2021年一號總租約及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

就2021年二號總租約而言，由於根據本集團確認的使用權資產價值，有關其項下唯一租賃的全部適用百分比率(除溢利率外)均低於5%，且低於3百萬港元，故2021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十四及第十四A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。經考慮2021年一號總租約與2021年二號總租約之間的關聯性，有關2021年二號總租約及其項下擬進行的交易的簡要亦載入本通函以供股東知悉。

(2) 2021年綜合服務框架協議項下的持續關連交易

緒言

茲提述先前已刊發文件，內容有關(其中包括)現有2018年綜合服務框架協議項下所提供的持續關連交易。

董事會函件

於2018年10月18日，本公司(代表其附屬公司)(作為服務供應商)作為一方，與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)及祈福護老公寓(為其本身及代表當時WM集團的其他成員公司)(作為接受方)作為另一方，訂立2018年綜合服務框架協議。根據2018年綜合服務框架協議，本公司同意向各接受方提供以下服務，自2019年1月1日起至2021年12月31日止為期三年：

- (a) 採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、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(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。

預期2018年綜合服務框架協議項下的持續關連交易於2021年12月31日到期後仍將繼續。此外，於2020年及2021年，若干公司正實施WM醫療保健集團重組(該等公司於WM醫療保健集團重組實施前為當時WM集團的成員公司或當時私人集團的成員公司)，於重組完成後，該等公司將成為WM醫療保健集團的成員公司。

於2021年10月29日，為重續現有2018年綜合服務框架協議項下提供的交易，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)訂立2021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)(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2024年12月31日止三個年度：(a)生活服務；(b)工程及維修服務；及(c)電訊服務。

2021年綜合服務框架協議的主要條款

2021年一號綜合服務框架協議

2021年一號綜合服務框架協議的主要條款概述如下：

2021年一號綜合服務框架協議的日期：

2021年10月29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非醫療保健集團的其他成員公司)(均作為接受方)

期限：

自2022年1月1日起至2024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2021年一號綜合服務框架協議的期限在初始年期於2024年12月31日屆滿後延期三年，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、住戶支援及維修、職業介紹代理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。

2021年一號綜合服務框架協議生效的先決條件：

2021年一號綜合服務框架協議項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)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2021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(倘要求)根據其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)。

上述各項條件於任何情況下均不得豁免。於本通函日期，除刊發2021年公告及本通函(包括取得獨立財務顧問之意見)外，上文所載之條件並無達成。

2021年一號總租約、2021年二號總租約、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各自並非互為條件。

2021年二號綜合服務框架協議

2021年二號綜合服務框架協議的主要條款概述如下：

2021年二號綜合服務框架協議的日期：

2021年10月29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WM醫療保健集團的其他成員公司)(作為接受方)

期限：

自2022年1月1日起至2024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2021年二號綜合服務框架協議的期限在初始年期於2024年12月31日屆滿後延期三年，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。

2021年二號綜合服務框架協議生效的先決條件：

2021年二號綜合服務框架協議項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)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2021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(倘要求)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)。

上述各項條件於任何情況下均不得豁免。於本通函日期，除刊發2021年公告及本通函(包括取得獨立財務顧問之意見)外，上文所載之條件並無達成。

2021年一號總租約、2021年二號總租約、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各自並非互為條件。

定價政策

適用於根據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提供的服務之定價政策遵從與本集團提供的服務屬同類性質或類型的交易的適用定價政策。該等定價政策概述如下：

(i) 採購

本集團所提供的相關產品的購入價乃按以下釐定：(a)通過公平磋商及考慮到可資比較市場價格(包括本集團(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)；或(b)倘條款(a)不可得，基於相關產品的貿易成本(包括購入價及其他成本)加上約5%至10%溢價(在此過程中產生的行政及雜項開支通常約為交易成本的1%至2%)，以確保本集團向關連人士提供的條款不優於向獨立第三方提供的條款(惟就本集團根據2021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，本集團提供的條款不遜於獨立第三方向WM醫療保健集團所提供者(「雙方公平安排」)除外，惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者)。

(ii) 物業管理服務

本集團基於中國政府頒佈的法規(包括《物業服務收費管理辦法》、《廣州市物業管理暫行辦法》及廣州市物價局與廣州市國土資源和房屋管理局不時就(其中包括)物業管理費用政府指導性定價的適用性及範圍發佈的通告),並參照本集團(作為服務供應商)自相鄰地區至少兩名獨立第三方(作為接受方)收取的價格釐定物業管理費用,以確保本集團向關連人士提供的價格不優於向獨立第三方提供的價格(惟就本集團根據2021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的雙方公平安排除外,惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者)。

(iii) 洗滌

洗滌服務費用由有關方通過公平磋商,並參照本集團(作為服務供應商)自相鄰地區至少一家獨立第三方(作為接受方)洗滌服務供應商就同類性質服務收取的洗滌服務費用釐定,以確保本集團向關連人士提供的條款不優於向獨立第三方提供的條款(惟就本集團根據2021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的雙方公平安排除外,惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者)。

(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，並基於以下各項而釐定：(i)本集團提供的相關服務的性質及價值；(ii)產生的實際成本及開支加上介乎約30%至45%的加成幅度，其乃參照本集團(作為服務供應商)向主要為當地住客的獨立第三方收取的服務費用釐定，以確保本集團向關連人士提供的條款不優於向獨立第三方提供的條款；(iii)(就本集團根據2021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)相鄰地區至少一家獨立第三方服務供應商就同類性質服務收取的裝修及物業設備裝置服務費用，以確保本集團提供的條款符合雙方公平安排，惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者。

就家居清潔服務而言，價格由有關方按公平原則，並參照以下各項而釐定：

- (a) 本集團(作為服務供應商)向主要為當地住客的至少一名獨立第三方提供的價格(本集團提出的價格為向(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)。本集團向關連人士提供的價格不得優於本集團向獨立第三方提供的同類服務的價格；及
- (b) (就本集團根據2021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)相鄰地區至少一家獨立第三方服務供應商就同類性質服務收取的家居清潔服務費用，以確保本集團提供的條款符合雙方公平安排，惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者。

(v) 職業介紹代理服務

價格由有關方按公平原則、就護理員種類並參照本集團(作為服務供應商)自相鄰地區至少一家獨立第三方(作為接受方)就提供同類性質服務收取的價格釐定，以確保本集團向關連人士提供的價格不優於向獨立第三方提供的價格(惟就本集團根據2021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的雙方公平安排除外，惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者)。

(vi) 物業代理服務

物業代理費用由有關方按公平原則，並參照本集團(作為服務供應商)自規模質量相似的相鄰地區至少一家獨立第三方(作為接受方)收取的過往費用釐定，以確保本集團向關連人士提供的費用不優於向獨立第三方提供的費用(惟就本集團根據2021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的雙方公平安排除外，惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者)。

(vii) 工程及維修

價格通常乃由相關方按項目基準透過競標程序釐定，當中會考慮項目的性質及複雜程度和採購材料所招致的實際成本及開支、員工薪酬及應付第三方的其他服務費，另加介乎約10%至45%的加成幅度，該比率乃參考各項目的競標要求及本集團(作為服務供應商)向獨立第三方(作為接受方)收取的服務費釐定。

接獲工程項目的招標規格後，投標團隊成員將分析及計算所涉成本(包括估計人力、合資格人士(例如工程師或其他專家)及將予使用的材料)、所涉及工程服務的複雜程度及估計項目年期。之後廣州科健總經理將與以下各項比較該等項目的盈利能力：(a)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(b)(就本集團根據2021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，而本公司的合規主任將審閱該溢利估算，以確保將提供予關連人士的條款不優於獨立第三方獲提供者(惟就本集團根據2021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的雙方公平安排除外，惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者)。本集團向獨立第三方就工程服務所收費用的加成幅度約為10%至45%；及獨立第三方服務供應商所收取的工程服務費用的加成幅度約為10%至45%。

就維修服務而言，價格乃由相關方參考以下因素後按公平原則釐定：(i)本集團(作為服務供應商)給予獨立第三方(作為接受方)的價格(經計及將予提供維修服務的性質及複雜程度、維修服務所需設備及零部件的成本及開支、員工薪酬及所需維修服務的估計持續時間及頻率)及(ii)(就本集團根據2021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)獨立第三方服務供應商所提供的價格。向關連人士收取的價格不得優於本集團向獨立第三方提供同類服務所收取的價格(惟就本集團根據2021年二號綜合服務框架協議向WM醫療保健集團提供維修服務而言的雙方公平安排除外，惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者)。向獨立第三方收取的相關工程服務合約金額的維修服務費用百分比範圍約為3%至15%；就提供類似維修服務的獨立第三方服務供應商而言，收取的相關工程服務合約金額的維修服務費用百分比範圍約為3%至15%。

(viii) 電訊

本集團每月向接受方收取的價格乃按各相關方公平磋商和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，而上述加成幅度則參照以下各項釐定：(i)本集團向或將向獨立第三方收取的服務費有關的本集團政策及(ii)(就本集團根據2021年二號綜合服務框架協議向WM醫療保健集團提供電訊服務而言)獨立第三方服務供應商所收取的服務費，惟無論如何該等條款不遜於獨立第三方向本集團所提供者。

定價方式及程序

就(i)生活服務(採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹代理服務、物業代理服務)及(ii)電訊服務而言,各營運總經理將根據定價政策提供報價,其後將由執行董事(孟女士除外)審閱。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。該報價及有關可資比較資料其後將轉交財務部門核查及二次審閱。(將由本集團收取的)該等價格不得遜於本集團向獨立第三方提供的同類服務價格及(就本集團根據2021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)(將由本集團收取的)該等價格亦不得遜於獨立第三方服務供應商向WM醫療保健集團提供同類服務的價格。

就工程服務而言,當本集團獲邀參與競標程序,競標團隊(由本集團高級管理層組成)將初步分析成本及定價以釐定價格,以確保競標條款於正常業務過程中按一般商業條款訂立,以及就將向私人集團、WM非醫療保健集團及WM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同類服務的價格及其他條款;及(就本集團根據2021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醫療保健集團提供同類服務的價格及其他條款。

就維修服務而言,價格乃由以下各項釐定:

- (i) 相關工程服務合約金額約3%至15%;及
- (ii) 相關方參考給予獨立第三方的價格按公平原則釐定。(將由本集團收取的)該等價格不得遜於本集團向獨立第三方提供的同類服務價格;及(就本集團根據2021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)(將由本集團收取的)該等價格亦不得遜於獨立第三方服務供應商向WM醫療保健集團提供同類服務的價格。

根據2021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2021年綜合服務框架協議的範疇內及是否符合該協議規定。執行董事將審閱及批准有關將就服務向私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團收取的服務費用。執行董事將每月密切監控根據2021年綜合服務框架協議向私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團收取的服務費用,以確保不會超出年度上限及確保對定價政策實施有關內部控制措施。

董事會函件

歷史交易金額及建議年度上限

於2019財年、2020財年及2021財年各年，2018年綜合服務框架協議項下擬進行交易的年度上限分別為人民幣1億2千6百萬元、人民幣1億2千9百萬元及人民幣1億3千8百萬元。

2018年綜合服務框架協議項下擬進行交易於2019財年、2020財年及2021財年(截至2021年10月31日)各年的歷史交易金額載列如下：

	2019財年 (人民幣百萬元) (經審核)	2020財年 (人民幣百萬元) (經審核)	2021財年 (截至2021年 10月31日) (人民幣百萬元) (未經審核)
私人集團及WM非 醫療保健集團成員 公司已付或應付的 總服務費用	58.8	80.6	56.6
WM醫療保健集團成員 公司(為當時WM 集團的成員公司或 當時私人集團的成員 公司)已付或應付的 服務費用	11.5	7.7	9.4
總計	<u>70.3</u>	<u>88.3</u>	<u>66.0</u>

據董事所悉，於最後實際可行日期，2018年綜合服務框架協議項下擬進行的交易於2021財年的年度上限未獲超出。

下表載列於2022財年、2023財年及2024財年各年，根據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擬進行交易的建議年度上限：

	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 框架協議的建議 年度上限	132	129	139
2021年二號綜合服務 框架協議的建議 年度上限	34	41	44
總計	<u>166</u>	<u>170</u>	<u>183</u>

釐定建議年度上限的基準

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各自項下擬進行交易的建議年度上限乃參考有關服務的歷史交易金額、未來三年將提供的新增服務，以及以下就特定服務的個別因素釐定：

- (i) 就生活服務(物業管理服務除外)：
 - (a) 生活服務(物業管理服務除外)於截至2021年10月31日止十個月的歷史交易金額約人民幣14.9百萬元及截至2021年12月31日止兩個月的預期交易金額約人民幣3.0百萬元；
 - (b) 經參考2010年至2020年中國國內生產總值增幅而預計的年度增幅7%；
- (ii) 就物業管理服務：
 - (a) 2018年綜合服務框架協議項下已付過往物業管理費；
 - (b) 正在進行的物業管理業務(覆蓋總建築面積約2,700,000平方米)及其各自的管理費；
 - (c) 預期於未來三年竣工的新物業項目(包括分別將於2022財年竣工及將於2023財年與2024財年竣工的預期總建築面積分別為約645,000平方米及約330,000平方米的新物業項目)及該等新竣工物業的預期管理費；
- (iii) 就工程及維修工程與電訊服務：
 - (a) 通過私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團招標程序於2019財年、2020財年及截至2021年6月30日止六個月授予本集團的過往合約金額分別約人民幣73.2百萬元、人民幣88.3百萬元及人民幣43.3百萬元，以及預期將於2022財年、2023財年及2024財年提供的其餘服務；
 - (b) 根據本集團在過往三個年度的中標率及參與率(2019財年、2020財年及截至2021年10月31日止十個月均為100%)而預測本集團競投工程項目的成功率；

董事會函件

- (c) 本集團就持續進行的工程及維修項目與電訊服務及有關向私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團投標的總合約金額，於2022財年約為人民幣114.1百萬元；
- (d) 在項目實施過程中私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團可能變更的訂單而產生的預期交易金額；及
- (e) 在過往三年實施及完成項目所需求的維修服務；對指定須進行競標惟尚未獲邀標及／授予的潛在項目的估計。

上市規則的涵義

由於如上文「(1) 2021年一號總租約項下的持續關連交易－上市規則的涵義」一節所述之原因，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，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(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，根據上市規則第十四A章，2021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，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，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)。由於有關兩份2021年綜合服務框架協議項下的建議年度上限總額的適用百分比率(除溢利率外)超過一項多於25%(惟少於75%)，且年度代價高於1千萬港元，故2021年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)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2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議的理由及裨益

就2021年總租約而言，本集團一直從私人集團(作為WM醫療保健集團重組的一部分，其若干成員公司將於2020及2021年成為WM醫療保健集團的成員公司)租用若干物業，且該等物業已用作本集團的營運或業務門店、辦公室及倉庫等。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，續租屬公平合理。

就2021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，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後方發表意見)認為2021年一號總租約及2021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2021年一號總租約及2021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2021年總租約及2021年綜合服務框架協議的權益，孟女士已於2021年10月29日為審議2021年總租約及2021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。

一般資料

本集團主要從事提供六類主要服務分部：物業管理服務、裝修及設備裝置服務、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。

WH非醫療保健集團主要於中國從事(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。

WH醫療保健集團主要於中國從事(其中包括)提供醫院／診所、老年人及產後護理服務、醫療保健及相關服務。其最終控股股東為孟女士。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供批准2021年一號總租約及2021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)之決議案。

本公司謹訂於2021年12月30日(星期四)上午十時正假座香港九龍九龍灣宏光道8號創豪坊2樓225室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第65至68頁。

根據上市規則，於2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議及其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2021年一號總租約及2021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)持有740,840,000股股份(佔本公司全部已發行股本約72.94%)。

就董事所深知及全悉，概無股東(除孟女士及其聯繫人外)於2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及各自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2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)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及簽署，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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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2021年12月28日(星期二)上午十時正(香港時間))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)及本公司網站(www.cliffordmodernliving.com)。

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，2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及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進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，以及2021年一號總租約及2021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2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)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35至36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37至60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
主席、首席執行官兼執行董事
孟麗紅
謹啟

2021年12月9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) 2021年總租約；及

(2) 2021年綜合服務框架協議

吾等茲提述本公司致股東日期為2021年12月9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2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)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並按一般商業條款訂立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，浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及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意見。

吾等謹請閣下垂注通函第8至34頁所載的董事會函件及通函第37至60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2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及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意見及相關推薦意見後，吾等認為，2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議以及各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)乃於本公司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訂立，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

羅君美

何湛

麥炳良

謹啟

2021年12月9日

浩德融資有限公司函件

以下為獨立財務顧問就2021年一號總租約、2021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)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) 2021年總租約；及
(2) 2021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2021年一號總租約、2021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2021年12月9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。

2021年一號總租約

於2021年10月29日，為取代現有綜合總租約以於日後精簡租賃安排的管理層，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)訂立2021年總租約，包括：

- (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)訂立的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)訂立的2021年二號總租約，

據此，各自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公司。2021年一號總租約及2021年二號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。

2021年綜合服務框架協議

於2021年10月29日，為重續現有2018年綜合服務框架協議項下提供的交易，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)訂立2021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)(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)訂立的2021年二號綜合服務框架協議(作為接受方)，

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2024年12月31日止三個年度：(a)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

2021年一號總租約

孟女士為執行董事、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

2021年一號總租約及2021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2021年一號總租約及2021年二號總租約分別租賃的物業的地點不同；(ii)根據兩份2021年總租約租賃的物業的性質及用途不同；及(iii)根據2021年總租約租賃的物業乃用作 貴集團的運營或業務網點、辦事處或倉庫，其乃按其現有業務的正常及一般條款進行，及因此將不會導致 貴集團涉及新的業務活動。

就2021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)高於5%(惟少於25%)，且該最高年度上限超過1千萬港元，故2021年一號總租約及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

就2021年二號總租約而言，由於根據 貴集團確認的使用權資產價值，有關其項下唯一租賃的全部適用百分比率(除溢利率外)均低於5%，且低於3百萬港元，故2021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十四及第十四A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。經考慮2021年一號總租約與2021年二號總租約之間的關聯性，有關2021年二號總租約及其項下擬進行的交易的簡要亦載入通函以供股東知悉。

2021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(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，根據上市規則第十四A章，2021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，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 貴集團提供的生活服務、工程及維修服務，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)。由於有關兩份2021年綜合服務框架協議項下的建議年度上限總額的適用百分比率(除溢利率外)超過一項多於25%(惟少於75%)，且年度代價高於1千萬港元，故2021年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)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2021年一號總租約、2021年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)，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) 2021年一號總租約及2021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並屬公平合理，2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議是否於 貴公司一般及日常業務過程中訂立並符合 貴公司及其股東的整體利益；(ii) 2021年一號總租約及2021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)獨立股東於股東特別大會上應如何就有關2021年一號總租約、2021年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的決議案投票。

獨立財務顧問

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) 2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議各自項下擬進行的持續關連交易是否按正常商業條款進行並屬公平合理，2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議是否於 貴公司一般及日常業務過程中訂立並符合 貴公司及其股東的整體利益；(ii) 2021年一號總租約及2021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)獨立股東於股東特別大會上應如何就有關2021年一號總租約、2021年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的決議案投票。

於通函日期起計過去兩年，吾等並無擔任任何有關 貴公司之交易之財務顧問。根據上市規則第13.84條，及鑒於吾等獲委聘就2021年一號總租約、2021年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)發表意見之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之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2021年6月30日止六個月之中期報告(「中期報告」)；(ii) 貴公司截至2020年12月31日止年度之年報(「年報」)；(iii)2021年總租約；(iv)2021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六大服務分部：物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務(包括物業代理服務、職業介紹代理服務及洗滌服務)。

1.2 WM醫療保健集團重組

預期現有綜合總租約及2018年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易於2021年12月31日到期後仍將繼續。有關與私人集團及當時WM集團的過往持續關連交易的進一步詳情，請參閱過先前已刊發文件。

於2020年及2021年，為當時WM集團的成員公司及當時私人集團的成員公司的若干公司落實重組，該等公司主要在中國從事提供醫院／診所、老年人及產後護理服務、醫療保健及相關服務。於有關重組(「WM醫療保健集團重組」)完成後，該等公司將成為祈福醫療的附屬公司，及因此為WM醫療保健集團的成員公司。

由於WM醫療保健集團重組，貴公司將分別與私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團(統稱「關連方」)訂立2021年一號總租約、2021年二號總租約、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。

1.3 關連方的主營業務

私人集團主要於中國從事(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從事(其中包括)提供醫院／診所、老年人及產後護理服務、醫療保健及相關服務。其最終控股股東為孟女士。

2. 訂立2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議的理由及裨益

2.1 2021年一號總租約

貴集團一直從私人集團(作為WM醫療保健集團重組的一部分，其若干成員公司將於2020及2021年成為WM醫療保健集團的成員公司)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、辦公室及倉庫等。據管理層告知，於2021年9月30日(即就本函件而言的最後實際可行日期)，貴集團根據2016年總租約(經2017年及2018年補充總租約所補充)從私人集團及WM非醫療保健集團租賃34處物業，總建築面積約為23,880平方米。

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4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。

吾等已審閱截至2021年9月30日34項租賃物業的完整清單，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位於祈福新邨的物業內，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，吾等同意董事會續新租期屬公平合理，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) 2021年一號總租約的期限自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年；(iii) 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2021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 2021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)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(統稱「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2019年及2020年12月31日止兩個年度以及截至2021年6月30日止六個月， 貴集團的收益分別約為人民幣396.6百萬元、人民幣420.1百萬元及人民幣212.0百萬元，其中約人民幣70.3百萬元、人民幣88.3百萬元及人民幣43.3百萬元來自與關連方的交易。與私人集團交易產生的有關收益分別佔截至2019年及2020年12月31日止兩個年度以及截至2021年6月30日止六個月 貴集團總收益的約17.7%、21.0%及20.4%。

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) 關連方為 貴集團的主要客戶之一；(iii) 2021年綜合服務框架協議的期限自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年，吾等認為訂立2021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. 2021年一號總租約條款的分析

3.1 2021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(為其本身及代表其他身為當時私人集團成員公司的業主)(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)訂立的現有綜合總租約，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 貴公司。

浩德融資有限公司函件

於 貴公司在2019年1月28日舉行的股東特別大會上，當時的獨立股東批准於2019財年、2020財年及2021財年各年與2016年總租約(經2017年及2018年補充總租約所補充)項下擬進行的交易有關的年度上限。預期 貴公司於2021年12月31日後將繼續租賃現有綜合總租約項下的有關物業。

於2021年10月29日，為取代現有綜合總租約以於日後精簡租賃安排的管理， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)訂立2021年總租約，包括：

- (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)訂立的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)訂立的2021年二號總租約，

據此，各自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 貴公司。2021年一號總租約及2021年二號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。

2021年一號總租約及2021年二號總租約的主要條款載於通函「董事會函件」內「2021年一號總租約的主要條款」一段。

3.2 2021年一號總租約的租金

評估2021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2021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2020年12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函件(「公平租金函件」)。

浩德融資有限公司函件

公平租金函件提供有關該等物業(包括截至2020年12月31日2021年一號總租約所涵蓋的34份現有個別租約項下所租賃者)(「該等物業」)租金水平的獨立分析,表明 貴集團根據該等現有租約應付的月租金處於現行市場利率範圍內。公平租金函件之日期與 貴公司日期為2016年10月27日之招股章程所載之說明一致,招股章程列明於2016年刊發的第一份公平租金函件將被用於釐定直至2020年五年的應付租金,而第二份公平租金函件(即公平租金函件)將被用於釐定第六年(即2021財年)的應付租金。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2020年12月31日(即公平租金函件日期)起直至最後實際可行日期中國及香港的物業市場有任何重大變動。基於吾等與獨立估值師的會談、吾等對獨立估值師提供的有關2021年物業市場支持性文件的審閱及中國國家發展和改革委員會¹發佈的2021年上半年中國物業市場的公開市場數據,吾等注意到中國的平均物業價格於2021年維持相對穩定且吾等並不知悉該等物業地點的物業市場自2020年12月31日以來發生任何重大變動。因此,吾等認為公平租金函件為 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。由於此方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。

就該等物業年度租金的增量而言, 貴集團應付年度租金將增加金額不超過(i) 7% (乃經參考2010年至2020年中國國內生產總值增幅後釐定);及(ii)緊接上一年的當前中國國內生產總值增幅,以較低者為準。吾等已將建議增量與2010年至2020年中國國內生產總值增長(介乎約2.3%至10.6%²,每年平均約為7.2%及中位數約為7.0%)進行比較。由於中美貿易戰及COVID-19疫情可能會在短期內對國內生產總值造成影響,吾等認為10年時間足以使吾等觀察國內生產總值增長的長期趨勢。因此,吾等認為建議增量符合中國過往國內生產總值增長,故屬公平合理。

1. https://www.ndrc.gov.cn/xxgk/jd/wsdwhfz/202108/t20210830_1295304_ext.html
2. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?locations=CN>

3.3 有關2021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2021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) 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；
- (ii) 私人集團(作為業主)與獨立第三方(作為承租人)訂立的內容有關位於標的物業附近或旁邊物業的至少一份現有租約的年期；及
- (iii) (倘條款(i)及(ii)不可得或不適用)，則至少兩份由私人集團向獨立第三方提供的報價。

在行政部門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，有關資料將首先呈交予執行董事(孟女士除外)以檢查定價政策的合規性，並隨後呈交予財務部門核證及審閱，財務部門亦將決定私人集團提供的該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。未來加幅基於中國的國內生產總值增幅釐定，惟不得高於每年7%的上限。

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函件，並注意到該等物業的租金水平在公平租金函件所載的類似物業租金範圍內。根據吾等對公平租金函件的審閱及現有綜合總租約項下全數交易清單所載截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年10月31日止十個月之已付租金，吾等注意到現有綜合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2021年一號總租約訂有既定定價政策及機制，且當中條文屬公平合理。

3.4 2021年一號總租約的其他條款

吾等已隨機篩選及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。鑒於該等物業大部分位於祈福新邨，吾等相信同一物業的一套租賃協議具有代表性且足以作此比較。吾等注意到，2021年一號總租約的其他條款(包括終止條款、租金支付方式、雜項開支以及聲明及保證)不遜於獨立第三方的租賃協議中的條款。因此，吾等認為2021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) 2021年一號總租約的租金乃參考獨立估值師出具的公平租金函件而釐定；(ii)與2021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) 2021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可比，吾等認為2021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2021年綜合服務框架協議條款的分析

4.1 2021年綜合服務框架協議的背景及主要條款

於2018年10月18日，貴公司(代表其附屬公司)(作為服務供應商)作為一方，與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)及祈福護老公寓(為其本身及代表當時WM集團的其他成員公司)(作為接受方)作為另一方，訂立2018年綜合服務框架協議。根據2018年綜合服務框架協議，貴公司同意向各接受方提供以下服務，自2019年1月1日起至2021年12月31日止為期三年：

- (a) 採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、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(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。

預期2018年綜合服務框架協議項下的持續關連交易於2021年12月31日到期後仍將繼續。

於2021年10月29日，為重續現有2018年綜合服務框架協議項下提供的交易，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)訂立2021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)(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，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2024年12月31日止三個年度：(a)生活服務；(b)工程及維修服務；及(c)電訊服務。

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主要條款載於通函「董事會函件」中「2021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提供的服務之定價政策的概要，請參閱通函「董事會函件」中「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根據定價政策提供相關服務的報價，其後將由執行董事(孟女士除外)審閱。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。該報價及有關可資比較資料其後將轉交財務部門核查及二次審閱。(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同類服務價格及(就 貴集團根據2021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醫療保健集團提供同類服務的價格(「相互公平的安排」)。

吾等注意到，相互公平的安排在確保(貴集團將收取的)有關價格不遜色於WM醫療保健集團自獨立第三方可收取的價格的同時，其亦確保(貴集團將收取的)有關價格不遜色於 貴集團提供予獨立第三方類似服務之價格。因此，相互公平的安排保護了 貴公司及股東的利益，屬公平合理。

截至2019財年、2020財年各年及截至2021年10月31日止十個月(倘適用)，吾等已審閱上述定價政策，且與管理層進行討論，並就每項生活服務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WM集團訂立的服務協議)。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制提供。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2018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，吾等留意到採購服務有一項替代政策，即貿易成本(包括購入價及其他成本)加上約5%至10%溢價，以支付處理訂單時產生的估計行政及／或雜項開支加上加成。吾等審查截至2019年及2020年12月31日止兩個年度以及截至2021年6月30日止六個月期間(即最近可得2018年綜合服務框架協議項下採購交易的管理日期)採購服務的歷史交易金額明細，並留意到在此過程中產生的行政及雜項開支一般為交易成本的約1-2%。因此，吾等認為建議的5%至10%足以支付此類交易的行政及／或雜項開支。

綜上所述，吾等認為2021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(由 貴集團高級管理層組成)將初步分析成本及定價以釐定價格，以確保競標條款於正常業務過程中按一般商業條款訂立，以及就將向私人集團、WM非醫療保健集團及WM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同類服務的價格及其他條款；及(就 貴集團根據2021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醫療保健集團提供同類服務的價格及其他條款(「相互公平的安排」)。

吾等注意到，相互公平的安排在確保(貴集團將收取的)有關價格不遜色於WM醫療保健集團自獨立第三方可收取的價格的同時，其亦確保(貴集團將收取的)有關價格不遜色於 貴集團提供予獨立第三方類似服務之價格。因此，相互公平的安排保護了 貴公司及股東的利益，屬公平合理。

截至2019財年、2020財年各年及截至2021年10月31日止十個月，吾等已審閱上述定價政策，且與管理層進行討論，並就工程服務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制提供。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2018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。

浩德融資有限公司函件

此外，吾等留意到工程服務價格另加介乎約10%至45%的加成幅度，其乃參照各項目的競標要求及 貴集團(作為服務供應商)向獨立第三方(作為接受方)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四份工程合約，該等合約擁有 貴集團於截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年6月30日止六個月自獨立第三方收取的最低及最高利潤，加成幅度介乎10%至45%，並支持上文所述2021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制提供。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，吾等知悉價格乃由以下各項釐定：(i)相關工程服務合約金額約3%至15%；及(ii)相關方參考 貴集團(作為服務供應商)給予獨立第三方(作為接受方)的價格按公平原則釐定。(向關連人士收取的價格不得優於 貴集團向獨立第三方收取的同類服務價格；及(就 貴集團根據2021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醫療保健集團提供同類服務的價格。

截至2019財年、2020財年各年及截至2021年10月31日止十個月，吾等已審閱上述定價政策，且與管理層進行討論，並就維修服務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制提供。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2018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2021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根據定價政策提供相關服務的報價，其後將由執行董事(孟女士除外)審閱。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。該報價及有關可資比較資料其後將轉交財務部門核查及二次審閱。(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同類服務價格及(就 貴集團根據2021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醫療保健集團提供同類服務的價格(「相互公平的安排」)。

吾等注意到，相互公平的安排在確保(貴集團將收取的)有關價格不遜色於WM醫療保健集團自獨立第三方可收取的價格的同時，其亦確保(貴集團將收取的)有關價格不遜色於 貴集團提供予獨立第三方類似服務之價格。因此，相互公平的安排保護了 貴公司及股東的利益，屬公平合理。

截至2019財年、2020財年各年及截至2021年10月31日止十個月，吾等已審閱上述定價政策，且與管理層進行討論，並就電訊服務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制提供。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2018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價格另加介乎約10%至40%的加成幅度，其乃參照以下各項釐定：(i)與 貴集團向或將向獨立第三方收取的服務費有關的 貴集團政策及(ii)(就 貴集團根據2021年二號綜合服務框架協議向WM醫療保健集團提供電訊服務而言)獨立第三方服務供應商所收取的服務費(即 貴集團向獨立第三方收取者)。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兩份電訊合約，該等合約擁有 貴集團於截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年6月30日止六個月自獨立第三方收取的最低及最高利潤，加成幅度支持上文所述2021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制提供。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2021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2021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. 2021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)現有綜合總租約項下擬進行交易於2019財年、2020財年及2021財年(截至2021年10月31日)各年的現有年度上限及歷史交易金額。

	2019財年 (人民幣百萬元)	2020財年 (人民幣百萬元)	2021財年 (人民幣百萬元)
現有年度上限	19.0	20.0	21.0
貴集團已付或應付 租金總額	12.7	10.7	13.4 (附註1)
使用率	66.9%	53.7%	63.8% (附註2)

附註：

- 有關金額指截至2021年10月31日止十個月根據現有綜合總租約已付或應付租金總額的年化金額。
- 使用率乃按截至2021年10月31日止十個月根據現有綜合總租約已付或應付租金總額的年化金額除以截至2021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2019財年、2020財年及2021財年現有綜合總租約項下的現有年度上限尚未獲悉數使用，乃主要由於COVID-19疫情導致一般業務營運延遲恢復及若干服務的實際需求變動，因而，預期租賃的部分其他物業未被租出，故此，於2019財年、2020財年及2021財年根據現有綜合總租約已付的租金金額低於預期；及(ii)於2019財年、2020財年及2021財年，部分物業租金同比增幅因市況及現行租金費率並未達致現有綜合總租約所允許的7%增量上限，因此就2020財年及2021財年支付的租金總額低於預期。

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2021年一號總租約項下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2021年一號總租約就2022財年、2023財年及2024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2021年二號總租約僅涉及一項物業的租賃(將由貴集團於2022財年確認的代表有關物業的使用權資產結餘約為人民幣0.4百萬元)，因此有關交易被視為一項資本資產的收購。

下表載列建議年度上限，呈列了與貴集團將根據2021年一號總租約就2022財年、2023財年及2024財年訂立的租約有關的使用權資產的總價值：

	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年一號總租約的 建議年度上限	57.1 (附註)	13.6	19.7

附註：由於貴集團的2021年一號總租約乃以框架協議形式訂立，且上述在此框架協議項下的34項租賃協議的年期介乎兩至十年，故與現有綜合總租約項下擬進行交易於2019財年、2020財年及2021財年(截至2021年10月31日)各年的歷史交易金額(即已付或應付為私人集團成員公司的業主的租金，而非貴集團確認租賃物業的使用權資產)相比，2022財年的使用權資產總值的建議年度上限較高，因為其包括(i)於2021年12月31日全部34項租約項下物業的使用權資產總值及(ii)於2022財年與貴集團將根據2021年一號總租約訂立的新租約有關的使用權資產增項。

5.3 釐定建議年度上限的基準

誠如管理層所告知，截至2024年12月31日止三個年度的2021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2021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2021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(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2021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) 預期單位租金增長率或中國現行國內生產總值增幅，以較低者為準。

浩德融資有限公司函件

吾等注意到，總租約年度上限包括 貴集團就(i)根據2021年一號總租約租賃的現時由 貴集團佔用且用於其營運的34項物業(「**現有物業**」)；及(ii) 貴集團根據其業務發展計劃預期於2022財年、2023財年及2024財年就其營運租賃的六項物業(「**其他物業**」)應付的租金。

就現有物業於2022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2022財年的預期租金水平。現有物業於2022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2021財年的現時租金水平(介於吾等所審閱公平租金函件所載的類似物業租金水平範圍內)另加7%或以下加幅計算。於2023財年及2024財年就現有物業應付的租金乃根據2022財年的租金水平另加7%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2022財年至2024財年期間將予租賃及將用作零售店的祈福名望閣的五項潛在新物業；及(ii) 貴集團於2024財年將予租賃用作擴建其同位置洗衣廠的祈福新邨倉儲樓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函件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7%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函件。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2022財年、2023財年及2024財年於祈福名望閣租賃總建築面積分別為2,000平方米、700平方米及200平方米，以及於2024財年租賃祈福新邨倉儲樓其他樓層總建築面積1,400平方米。吾等亦已將建議加幅與2010年至2020年期間中國國內生產總值增長進行比較，後者介乎約2.3%至10.6%¹之間，年均約7.2%及中值約7.0%。因此，吾等認為，建議加幅與過往中國國內生產總值增長相一致，因而屬公平合理。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，與其業務發展計劃一致，且總租約年度上限就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

1. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?locations=CN>

6. 2021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) 2018年綜合服務框架協議項下擬進行交易於2019財年、2020財年及2021財年各年的現有年度上限及歷史交易金額。

	2019財年 (人民幣百萬元)	2020財年 (人民幣百萬元)	2021財年 (人民幣百萬元)
現有年度上限	126.0	129.0	138.0
關連方已付或應付 服務費總額	70.3	88.3	79.2 (附註1)
使用率	58.1%	68.5%	57.4% (附註2)

附註：

- 有關金額指截至2021年10月31日止十個月關連方根據2018年綜合服務框架協議已付或應付服務費總額的年化金額。
- 使用率乃按截至2021年10月31日止十個月關連方根據2018年綜合服務框架協議已付或應付服務費總額的年化金額除以截至2021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2019財年、2020財年及2021財年2018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2018年綜合服務框架協議項下若干工程合約因COVID-19疫情而延期，進而導致 貴集團收取的服務費會低於預期。

6.2 建議年度上限

下表載列於2022財年、2023財年及2024財年各年，根據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擬進行交易的建議年度上限：

	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 框架協議的建議 年度上限	132.0	129.0	139.0
2021年二號綜合服務 框架協議的建議 年度上限	34.0	41.0	44.0

6.3 釐定建議年度上限的基準

誠如管理層所告知，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」）乃參考有關服務的過往交易金額、未來三年將提供的新增服務，以及以下就特定服務的個別因素釐定：

- (i) 就生活服務(物業管理服務除外)：
 - (a) 生活服務(物業管理服務除外)於截至2021年10月31日止十個月的歷史交易金額約人民幣14.9百萬元及截至2021年12月31日止兩個月的預期交易金額約人民幣3.0百萬元；
 - (b) 經參考2010年至2020年中國國內生產總值增幅而預計的年度增幅7%；
- (ii) 就物業管理服務：
 - (a) 2018年綜合服務框架協議項下已付過往物業管理費；
 - (b) 正在進行的物業管理業務(覆蓋總建築面積約2,700,000平方米)及其各自的管理費；
 - (c) 預期於未來三年竣工的新物業項目(包括分別將於2022財年竣工及將於2023財年與2024財年竣工的預期總建築面積分別為約645,000平方米及約330,000平方米的新物業項目)及該等新竣工物業的預期管理費；
- (iii) 就工程及維修工程與電訊服務：
 - (a) 通過私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團招標程序於2019財年、2020財年及截至2021年6月30日止六個月授予貴集團的過往合約金額分別約人民幣73.2百萬元、人民幣88.3百萬元及人民幣43.3百萬元，以及預期將於2022財年、2023財年及2024財年提供的其餘服務；
 - (b) 根據貴集團在過往三個年度的中標率及參與率(2019財年、2020財年及截至2021年10月31日止十個月均為100%)而預測貴集團競投工程項目的成功率；

- (c) 貴集團就持續進行的工程及維修項目與電訊服務及有關向私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團投標的總合約金額，於2022財年約為人民幣114.1百萬元；
- (d) 在項目實施過程私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團可能變更的訂單而產生的預期交易金額；及
- (e) 在過往三年實施及完成項目所需求的維修服務；對指定須進行競標惟尚未獲邀標及／授予的潛在項目的估計。

6.4 2022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財年及截至2021年10月31日止十個月2018年綜合服務框架協議項下的歷史交易金額明細，並注意到2022財年的生活服務(物業管理除外)的交易金額乃主要根據截至2021年10月31日止十個月的歷史交易金額乘以增長率7%估算。截至2021年10月31日止十個月，生活服務(物業管理除外)的歷史交易金額總額約為人民幣14.9百萬元。在將截至2021年10月31日止十個月的生活服務(物業管理除外)的歷史交易金額年化後，並乘以7%的價格加幅，2022財年的生活服務(物業管理除外)的交易金額預期約為人民幣19.1百萬元(2021年一號綜合服務框架協議項下約人民幣5.9百萬元及2021年二號綜合服務框架協議項下約人民幣13.2百萬元)。

吾等認為，歷史交易金額乃管理層賴以計算2022財年的綜合服務框架協議年度上限的公平合理依據。吾等已將建議同比加幅與2010年至2020年期間中國國內生產總值增長進行比較，後者介乎約2.3%至10.6%之間，年均約7.2%及中值約7.0%。因此，吾等認為，建議價格加幅與過往中國國內生產總值增長相一致，因而屬公平合理。

就2022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2022財年至2024財年的物業發展時間表。吾等注意到2022財年的物業管理費用乃根據(i) 貴集團提供的現行物業管理費用；(ii)將予繼續管理的現有物業建築面積；(iii)新物業的預期竣工日期；及(iv)新物業的建築面積計算。基於現有物業的總建築面積約2,700,000平方米及預計將於2022財年竣工的新物業的總建築面積645,000平方米，2022財年的物業管理費用預期約為人民幣32.6百萬元。鑒於上文所述以及根據2018年綜合服務框架協議已付的歷史物業管理費用，吾等認為所採納的基準屬可靠及合理。

就2022財年的工程及維修項目及電訊服務交易金額而言，吾等已審閱 貴集團向關連方提交的正在進行中的工程及維修項目及電訊服務全部清單及相關標書，有關合約金額總額約為人民幣114.1百萬元。鑒於 貴集團於2019財年至2021財年就工程項目投標的歷史中標率為100%，吾等認為2022財年的工程及維修項目及電訊服務交易金額乃基於合理理由及應有審慎估算，而2022財年的綜合服務框架協議年度上限就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

6.5 2023財年及2024財年的綜合服務框架協議年度上限

吾等注意到，2023財年及2024財年的生活服務(物業管理除外)的交易金額乃根據7%的增長率及WM醫療保健集團的業務發展計劃估算。2023財年及2024財年2021年一號綜合服務框架協議項下的生活服務(物業管理除外)的預期交易金額分別約為人民幣6.3百萬元及人民幣6.7百萬元，增長率約為7%。誠如上文所闡述，吾等認為7%的加幅屬公平合理。2023財年及2024財年二號綜合服務框架協議項下生活服務(物業管理除外)的預期交易金額分別約為人民幣17.5百萬元及人民幣21.8百萬元。有關交易金額乃參考營運進度預測(按 貴公司與WM醫療保健集團所同意，預計WM醫療保健集團的平均運營床位將由2021財年約1,000張床位逐步增加至2024財年約2,500張床位)而估計。吾等已審閱營運進度預測，並注意到預期費率範圍與 貴集團過往收取的費用相若。有關定價政策的詳情，請參閱本通函「董事會函件」中「(2) 2021年綜合服務框架協議項下的持續關連交易－定價政策」一段。因此，吾等認為，2023財年及2024財年2021年綜合服務框架協議項下的生活服務(物業管理除外)的交易金額約為人民幣23.8百萬元及人民幣28.5百萬元，乃按合理理由及經應有審慎後達致。

物業管理服務於2023財年及2024財年的交易金額乃根據正在進行的物業管理業務、關連方於2023財年及2024財年將竣工的物業數目以及彼等各自的預期管理費用計算。基於2022財年的現有物業的總建築面積約3,345,000平方米及預期將於2023財年及2024財年竣工的新物業的總建築面積約330,000平方米，物業管理服務於2023財年及2024財年的交易金額分別約為人民幣21.7百萬元及人民幣24.4百萬元。吾等已審閱(i)正在進行的物業管理業務的完整清單及相關管理費用；及(ii)關連方的完整物業發展時間表，當中載列將於2023財年及2024財年竣工的所有物業，並注意到，預期管理費用與 貴集團收取的現有物業管理費用相若。因此，吾等認為，物業管理服務於2023財年及2024財年的交易金額乃基於合理理由及應有審慎估算。

浩德融資有限公司函件

工程及維修項目及電訊服務於2023財年及2024財年的交易金額乃根據正在進行中的工程及維修項目及電訊服務的合約金額總額、貴集團向關連方提交的相關標書計算。工程及維修項目及電訊服務於2023財年及2024財年的交易金額分別約為人民幣124.3百萬元及人民幣130.0百萬元。吾等已審閱正在進行中的工程及維修項目及電訊服務的全部清單，並注意到，合約金額總額與2023財年及2024財年的預期交易金額相若。吾等亦考慮到貴集團於2019財年及2021財年就工程及維修項目及電訊服務投標的歷史中標率為100%。因此，吾等認為，工程及維修項目及電訊服務於2023財年及2024財年的交易金額乃基於合理理由及應有審慎估算。

鑒於上文，吾等認為2023財年及2024財年的綜合服務框架協議年度上限就貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

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2021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及確保就定價政策實施有關內部控制措施（亦適用於2021年二號總租約）。此外，根據2021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2021年綜合服務框架協議的範疇內及是否符合該協議規定。執行董事將審閱及批准有關將就服務向私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團收取的服務費用。執行董事將每月密切監控根據2021年綜合服務框架協議向私人集團、WM非醫療保健集團及WM醫療保健集團收取的服務費用，以確保不會超出年度上限及確保對定價政策實施有關內部控制措施。

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）發出的月度報告樣本；(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)有關截至2020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現有綜合總租約及2018年綜合服務框架協議年度上限的情況，吾等與管理層意見一致，認為有充足程序確保不會發生超逾2021年一號總租約及2021年綜合服務框架協議項下的建議年度上限的情況。

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，2021年一號總租約及2021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，2021年一號總租約及2021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提呈之相關決議案，以批准訂立2021年一號總租約、2021年綜合服務框架協議及據此擬進行交易(包括其相關建議年度上限)。

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

2021年12月9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. 證券權益

除下文所披露者外，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，或於認購本公司股份權利中擁有任何權益而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 (附註1)	佔本公司 已發行股本 百分比
孟麗紅女士 ⁽¹⁾	受控制法團權益 ⁽¹⁾	735,840,000 ⁽³⁾	72.44%
孟麗紅女士	實益擁有人	5,000,000 ⁽³⁾	0.49%
梁玉華女士	實益擁有人	2,500,000 ⁽²⁾⁽³⁾	0.25%
劉興先生	實益擁有人	2,500,000 ⁽²⁾⁽³⁾	0.25%
何湛先生	配偶權益	300,000 ⁽³⁾	0.03%

附註：

- (1) Elland Holdings Limited由孟女士全資擁有，因而，孟女士擁有735,840,000股股份，孟女士亦為Elland Holdings Limited唯一董事。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)時可向彼等配發及發行的最高股份數目。就該等董事而言,首次公開發售前購股權可自(i)緊隨上市日期後六個月期間屆滿後的營業日開始至(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2020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2020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
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2020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／或其意見或估值結果，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

自本通函日期起至股東特別大會之日(包括該日)，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)刊載：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函第8至34頁；
- (b) 獨立董事委員會的函件，其全文載於本通函第35至36頁；
- (c) 浩德融資有限公司函件，其全文載於本通函第37至60頁；
- (d) 本附錄「專家」一段提述的同意書；
- (e) 2021年總租約；
- (f) 2021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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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)

股東特別大會預防措施

為保障股東的健康及安全以及防止新型冠狀病毒(COVID-19)的傳播，以下預防措施將於股東特別大會實施，包括：

- 強制體溫檢查及健康申報
- 每位出席人士均須佩戴外科口罩
- 不設公司禮品派發及茶點招待
- 保持適當的距離和空間

任何違反預防措施或受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能被拒絕進入會場。本公司提醒股東可委任大會主席作為其代表於大會上對相關決議案進行投票，以代替親身出席大會。

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2021年12月30日(星期四)上午十時正假座香港九龍九龍灣宏光道8號創豪坊2樓225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2021年一號總租約及其項下擬進行的交易(定義及詳情見本公司日期為2021年12月9日致其股東的通函(「該通函」)，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2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度各年的相關建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (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2021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／或同意修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的2021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。」

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認2021年一號綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(定義及詳情見該通函，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2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度各年的相關建議年度上限；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2021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／或同意修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的2021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2021年二號綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(定義及詳情見該通函，其註有「C」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2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度各年的相關建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (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2021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／或同意修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的2021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，2021年12月9日

附註：

1. 本公司將於2021年12月24日(星期五)至2021年12月30日(星期四)(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2021年12月23日(星期四)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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2021年12月28日(星期二)上午十時正(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。
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。

股東特別大會通告

6. 惡劣天氣安排

若股東特別大會當天香港在上午七時正至上午十時正任何時間懸掛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)。