

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應辦的手續有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的佳兆業美好集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨付之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分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。



## KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

### 佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

- (1) 修訂持續關連交易  
之年度上限；  
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

MESSIS  大有融資

本封面頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第11至20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。

本公司謹訂於2019年12月24日(星期二)下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道255-257號信和廣場26樓多功能廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥及儘快交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，但無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時(即2019年12月22日(星期日)下午三時正)前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)，並於會上投票。於此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。

2019年12月6日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
獨立董事委員會函件 .....	10
獨立財務顧問函件 .....	11
附錄 – 一般資料 .....	21
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙將具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	佳兆業美好集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准經修訂年度上限
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會委員會
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，一家根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)的受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	除佳兆業控股、郭先生及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)外的股東
「佳兆業集團」	指	佳兆業控股及其附屬公司，不包括本集團
「佳兆業控股」	指	佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「最後實際可行日期」	指	2019年12月6日，即本通函付印前可供確定本通函所載若干資料之最後可行日期

## 釋 義

「上市日期」	指	2018年12月6日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「郭先生」	指	佳兆業控股的董事會主席兼佳兆業控股的執行董事郭英成先生
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務 框架協議」	指	佳兆業控股與本公司於2018年11月20日所訂立的物業管理服務框架協議
「物業管理服務」	指	具有本通函「物業管理服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「建議經修訂 年度上限」	指	建議修訂物業管理服務框架協議的年度上限
「招股章程」	指	本公司日期為2018年11月26日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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、補充或以其他方式修改)
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	佳兆業控股與本公司於2019年11月29日所訂立的補充協議，以修訂物業管理服務框架協議截至2019年及2020年12月31日止年度的年度上限
「%」	指	百分比



**KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED**

**佳兆業美好集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

**執行董事：**

廖傳強先生(主席)

郭麗女士

翁昊先生

吳建新先生

**註冊辦事處：**

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

**獨立非執行董事：**

劉洪柏先生

馬秀敏女士

陳斌先生

**香港主要營業地點：**

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

19樓1901室

敬啟者：

**修訂持續關連交易之年度上限**

**緒言**

茲提述本公司日期為2019年11月29日的公告，內容有關(其中包括)建議經修訂年度上限。

本通函旨在向閣下提供有關以下各項之進一步資料：(i)物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)獨立財務顧問之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告。

## 董事會函件

### 物業管理服務框架協議

物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之主要條款載列如下：

- 日期：2018年11月20日
- 訂約方：佳兆業控股及本公司
- 年期：自上市日期開始直至2020年12月31日止期間
- 主體事項：本集團須向佳兆業集團及／或其聯繫人提供以下服務，包括但不限於：
- (i) 交付前服務，包括(a)建築工地管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及
  - (ii) 佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務
- (「物業管理服務」)。
- 定價基準：就物業管理服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)銷售中心所售物業的面積、地點及定位；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定。
- 有關服務費不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，或低於自獨立第三方就類似物業管理服務將予收取的標準費用。

## 董事會函件

建議年度上限  
(經補充協議修訂) : 根據補充協議，年度上限建議修訂如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
原定年度上限	440,000	485,000
經修訂年度上限	500,000	550,000

修訂年度上限之理由 : 下表載列截至2018年12月31日止年度及截至2019年10月31日止十個月的實際交易金額。

	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2019年 10月31日 止十個月 (人民幣千元)
原定年度上限	405,000	440,000
實際交易金額	402,758	393,000

誠如表格所示，截至2019年10月31日止十個月的實際交易金額已達到截至2019年12月31日止年度的原定年度上限逾89%。

建議經修訂年度上限乃參照以下因素釐定：

- a) 截至2019年10月31日止十個月的物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額，較2018年同期的人民幣330,654,000元增加約18.9%；
- b) 估計本集團提供物業管理服務的能力；及

- c) 預期佳兆業集團對截至2019年12月31日止兩個月及截至2020年12月31日止財政年度的物業管理服務之需求增加，原因為預期佳兆業集團的總合約建築面積增加，此由佳兆業控股所公佈截至2019年10月31日止十個月的總合約建築面積較2018年同期增加約19.5%予以證明。

截至2019年11月30日止十一個月，本公司錄得實際交易金額約人民幣424,000,000元，相當於截至2019年12月31日止年度的原定年度上限約96.4%。於最後實際可行日期，物業管理服務框架協議項下截至2019年12月31日止年度的年度上限尚未超出，並概無進行進一步交易，直至經修訂年度上限於股東特別大會上獲批為止。此外，本公司已備有內部控制措施，以確保2019年年度上限不會超出。有關措施包括(1)委任一名具財務背景並於本集團任職計劃財務部總經理的專員，其將直接向董事匯報，以每日監督交易金額直至股東特別大會日期；及(2)向所有人員傳閱提醒函件，以提醒彼等2019年交易金額已達到接近2019年年度上限的金額及本公司於遵守上市規則第14A.54條項下的規定前不得超出該年度上限。

## 內部控制

本公司已建立多項內部控制措施，以監督物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易，包括：

- (i) 於提供物業管理服務前，營運部門須取得相關物業管理服務之現行市價。此外，營運部門亦檢查其最近向獨立第三方銷售之物業管理服務，以確保向佳兆業集團提出之價格不比向獨立第三方提出之價格為低；
- (ii) 本公司有一名熟悉本集團財務及業務經營的指定僱員，以監督物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易的總額，並每月評估其項下之年度上限會否超出；



## 董事會函件

- (iii) 獨立非執行董事對物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易進行年度審閱，並根據上市規則之規定在年度報告中確認，該等持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，是否屬一般商業條款，是否符合物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)，其條款是否屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益；及
- (iv) 本公司外部核數師根據上市規則對物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行之交易進行年度審閱。

### 上市規則之涵義

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

佳兆業控股為一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)。佳兆業集團於中國主要從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、電影院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運以及健康業務。

於最後實際可行日期，佳兆業控股於103,530,000股股份中擁有權益，相當於已發行股份的約73.95%。佳兆業控股為控股股東，因此為本公司之關連人士(定義見上市規則)。物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

由於有關物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，故物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

## 董事會函件

董事(不包括翁昊先生及吳建新先生以及包括於聽取獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為補充協議(包括建議經修訂年度上限)於本集團一般及日常業務過程中訂立，乃按公平基準及一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

翁昊先生為佳兆業控股之董事，而吳建新先生為佳兆業集團之副總裁。彼等各自已就本公司董事會的相關決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮物業管理服務框架協議以及年度上限(經補充協議修訂)的條款及其項下擬進行之交易是否屬一般商業條款、於本集團日常及一般業務過程中進行、公平合理、並符合本公司及股東之整體利益，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

擁有重大權益之任何股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，(i)佳兆業控股於103,530,000股股份中擁有權益，相當於已發行股份的約73.95%；(ii)郭先生於1,141,750股股份中擁有權益，相當於已發行股份的約0.82%，須就批准物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，就彼等所深知及確信，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

### 股東特別大會及投票

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

根據上市規則，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條所訂明之方式刊發投票表決結果的公告。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，有關代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥及儘快交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心

## 董事會函件

17M樓，但無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時(即2019年12月22日(星期日)下午三時正)前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)，並於會上投票。於此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事但不包括翁昊先生及吳建新先生)認為，物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的條款及其項下擬進行之交易屬一般商業條款、於本集團日常及一般業務過程中訂立、公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

### 其他資料

務請 閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
佳兆業美好集團有限公司  
主席  
廖傳強

2019年12月6日



**KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED**

**佳兆業美好集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

敬啟者：

**修訂持續關連交易之年度上限**

茲提述本公司向股東發出日期為2019年12月6日的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所指的涵義。

我們已獲董事會授權組成獨立董事委員會，就物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的條款對獨立股東而言是否公平合理提供意見。

我們務請閣下垂注通函第11至20頁所載大有融資有限公司之意見函件，其已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的條款提供意見，以及垂注通函第3至9頁所載董事會函件。

經考慮(其中包括)意見函件載述獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及其意見，我們認為物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)包括年度上限的條款及其項下擬進行之交易乃正常商業條款，於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈的決議案，以批准物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

劉洪柏先生  
獨立非執行董事

馬秀敏女士  
獨立非執行董事  
謹啟

陳斌先生  
獨立非執行董事

2019年12月6日

以下為獨立財務顧問大有融資有限公司就物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，為載入本通函而編製。



敬啟者：

## 有關物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之持續關連交易

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行之交易，包括建議年度上限，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。物業管理服務框架協議的詳情載於(i) 貴公司日期為2019年12月6日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件組成其中一部分；及(ii) 貴公司日期為2018年11月26日之招股章程(「招股章程」)中「關連交易—須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—物業管理服務框架協議」一段。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2018年11月20日，貴公司與佳兆業控股訂立物業管理服務框架協議，據此，貴公司同意向佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i) 交付前服務，包括(a)建築工地管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務(「物業管理服務」)，年期自上市日期起至2020年12月31日止。聯交所已批准 貴公司豁免就持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下之公告及獨立股東批准規定，條件是物業管理服務框架協議項下擬進行之持續關連交易於各個財政年度(即

## 獨立財務顧問函件

2018財政年度、2019財政年度及2020財政年度)之總額不會超出各年度上限載列之相關金額，該等金額分別為人民幣405百萬元、人民幣440百萬元及人民幣485百萬元。當時之豁免詳情載於招股章程。由於佳兆業集團的物業銷量增加，以及推動 貴公司自物業管理服務框架協議所得收入增長的其他相關因素，故 貴公司認為原定年度上限並不足夠，因此於2019年11月29日訂立補充協議，以增加截至2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別至人民幣500百萬元及人民幣550百萬元。

於最後實際可行日期，佳兆業控股為 貴公司之控股股東，因此根據上市規則為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行之易構成 貴公司之持續關連交易。由於有關物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，故物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會(由全部三名獨立非執行董事組成，即劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生)已經成立，以就以下事宜並向獨立股東作出建議：(i)物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易是否於 貴公司日常及一般業務過程中訂立；(ii)物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之條款是否屬一般商業條款，以及對獨立股東而言是否屬公平合理；(iii)訂立物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)是否符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iv)建議年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理。吾等大有融資有限公司已獲委任就有關上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

翁昊先生為佳兆業控股之董事，而吳建新先生為佳兆業集團之副總裁。由於佳兆業控股為 貴公司之控股股東，其於交易中擁有重大權益，故翁昊先生及吳建新先生各自須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。郭先生於1,141,750股股份中擁有權益，相當於 貴公司已發行股份的約0.82%，亦須就批准物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的決議案放棄投票。

## 獨立財務顧問函件

大有融資有限公司與 貴公司之董事或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連，因此被視作適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年， 貴公司與吾等之間概無委聘關係。除就本次委聘吾等為獨立財務顧問應付吾等的一般專業費用外，並無訂立任何安排使大有融資有限公司可據此向 貴公司或 貴公司之董事或主要股東或彼等各自之聯繫人收取任何費用或獲得任何利益。

### 意見基準

於達致吾等的推薦建議時，吾等依賴通函所載聲明、資料及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等假設通函所載或所述的所有資料、陳述及意見以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供且彼等全權負責的所有資料及陳述於作出時乃屬真實及準確，並將於最後實際可行日期仍屬準確。吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。

通函載有遵照上市規則而刊載的詳情，旨在提供有關 貴公司的資料。董事願就通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致當中所載任何陳述或文件產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑其中隱瞞任何相關資料，且吾等亦未發現任何重大事實或情況導致吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述不真實、不準確或出現誤導。吾等認為，吾等已採取一切所需行動，使吾等達致知情意見及證明吾等依賴獲提供之資料屬合理，以為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及有關物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的任何人士之業務及事務進行獨立調查。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東就考慮物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行的交易連同建議年度上限提供參考而刊發。除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

## 主要考慮因素及理由

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東出具的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的背景及理由

貴集團主要在中國提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。於 貴公司分拆及獨立上市前， 貴公司為佳兆業集團的一部分，向佳兆業集團及其他獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。於2018年12月6日， 貴公司於主板獨立上市，而所有物業管理服務包括 貴公司向佳兆業集團提供的(i)交付前服務；及(ii)物業管理服務，其被視為物業管理服務框架協議項下的持續關連交易。

下表載列摘錄自 貴公司截至2018年12月31日止年度之年報(「年報」)及招股章程中截至2018年12月31日止三個年度物業管理服務框架協議項下向佳兆業集團提供物業管理服務產生的收益：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元 (經審核)	2017年 人民幣千元 (經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
來自佳兆業集團的收益[A]	271,912	324,121	402,758
總收益[B]	539,107	669,159	895,768
[A]/[B]	50.4%	48.4%	45.0%

上表顯示來自向佳兆業集團提供物業管理服務的收益於過去三年為 貴集團的重大收益來源。執行董事確認與佳兆業集團的緊密業務關係乃由於幾乎所有由佳兆業集團開發的物業均由 貴集團管理。因此，執行董事認為，而吾等亦認同，向佳兆業集團提供物業管理服務於 貴公司一般及日常業務過程中進行，物業管理服務框架協議令 貴集團持續其與佳兆業集團的長期業務關係，同時保障雙方於未來任何合作的利益，有利於 貴集團的發展。



## 獨立財務顧問函件

### 2. 物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之主要條款：

物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之主要條款(其中包括)載列如下：

日期： 2018年11月20日(物業管理服務框架協議原定日期)

2019年11月29日(補充協議日期)

訂約方： (1) 貴公司  
(2) 佳兆業控股，貴公司的控股股東

年期： 自上市日期起至2020年12月31日止期間

服務範圍： 貴集團須向佳兆業集團及／或其聯繫人提供以下服務，  
包括但不限於：

- (i) 交付前服務，包括(a)建築工地管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及
- (ii) 佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務。

年度上限： 佳兆業集團及／或其聯繫人於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年就物業管理服務框架協議項下貴集團提供的物業管理服務須分別支付不超出人民幣500,000,000元及人民幣550,000,000元的最高年度服務費。

服務費： 就物業管理服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)銷售中心所售物業的面積、地點及定位；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定。有關服務費不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，或低於就類似的物業管理服務向獨立第三方收取的標準費用。

## 獨立財務顧問函件

為評估物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下服務費之公平合理性，吾等已自 貴集團管理層取得並審閱比較表，其載列向佳兆業集團提供物業管理服務及向獨立第三方客戶提供相關服務的歷史毛利率。根據 貴集團管理層的資料，截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，毛利分別約人民幣39,000,000元及人民幣20,000,000元，相當於約來自獨立第三方客戶的毛利分別約34.8%及24.8%，乃由於相關年度／期間僅向獨立第三方客戶按酬金制提供的物業管理服務。該等酬金制物業管理服務之毛利率為100%，使相關年度／期間來自獨立第三方客戶的整體毛利率膨脹。在排除非向佳兆業集團提供的酬金制物業管理服務後，截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月 貴集團產生自佳兆業集團的毛利率分別約29.5%及34.4%，產生自獨立第三方客戶的毛利率分別約25.1%及28.2%。鑑於每個項目在服務範圍、在管物業及產生的經營成本皆有差異，執行董事認為，而吾等亦認同，來自佳兆業集團項目的毛利率大致與來自獨立第三方客戶的毛利率相若。

吾等亦已審閱及比較 貴公司就佳兆業集團及其他獨立第三方客戶的類似物業管理項目提供的文件(其中包括發票、合約及其他相關文件)。節選項目從管理層編製涵蓋自2018年11月20日至2019年6月30日(「**審閱期間**」)項目清單中選取，就(i)在管物業位置；(ii)合約面積；及／或(iii)服務範圍屬可資比較。吾等認為從審閱期間選取可資比較的項目屬公平合理，乃由於其涵蓋最近已公佈的財政期間及為物業管理服務框架協議項下相關期間。故此，吾等已審閱於審閱期間佔物業管理服務框架協議項下佳兆業集團貢獻合共約60%收益的可資比較項目。基於審閱該等可資比較項目，吾等備悉 貴公司給予佳兆業集團及其他獨立第三方客戶的定價及條款並無重大差別。

經考慮物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之主要條款，尤其向佳兆業集團收取的服務費大致與向獨立第三方客戶收取的服務費相若，可見(i)於2018財年及截至2019年6月30日止六個月佳兆業集團項目產生的毛利率較獨立第三方客戶項目的毛利率為佳；及(ii)樣本比較項目顯示 貴公司給予佳兆業集團及其他獨立第三方客戶的定價及條款並無重大差別，吾等認同執行董事之觀點，物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)的條款乃正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 建議年度上限

有關(i)向佳兆業集團提供物業管理服務所得的收益；(ii)佳兆業集團的合約銷售；及(iii)佳兆業集團截至2018年12月31日止三個年度的合約銷售建築面積，相關歷史數據乃摘錄自(a)佳兆業集團截至2017年及2018年12月31日止年度的年報(「佳兆業集團年報」)；(b)年報；及(c)招股章程：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
來自佳兆業集團的收益 (人民幣千元)	271,912	324,121	402,758
佳兆業集團的合約銷售 (人民幣百萬元)	29,800	44,714	70,059
佳兆業集團的合約銷售 建築面積(平方米)	2,269,379	2,786,289	3,836,621

吾等獲悉，向佳兆業集團提供物業管理服務所得的收益與佳兆業集團的物業合約銷售金額息息相關，而合約銷售增加與佳兆業集團於銷售中心進行更多銷售活動有關，該等活動需要 貴集團提供物業管理服務。誠如上表所示，向佳兆業集團提供物業管理服務所得的收益於過去三年大幅增加約人民幣130.9百萬元或48.1%，由截至2016年12月31日止年度的約人民幣271.9百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣402.8百萬元。佳兆業集團的物業合約銷售於過去三年大幅增加約人民幣40,259百萬元或135.1%，由截至2016年12月31日止年度的約人民幣29,800百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣70,059百萬元，提供物業管理服務所得的收益隨之增加。

經參考招股章程，聯交所已授予 貴公司豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，但條件是每個財政年度的物業管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易總額於各年度(即2018財年、2019財年及2020財年)不得超過各自的年度上限中載列的相關金額，其分別為人民幣405百萬元、人民幣440百萬元及人民幣485百萬元(「原定年度上限」)。執行董事確認，原定年度上限乃經參照佳兆業集團的估計合約銷售及合約銷售建築面積而釐定。根據佳兆業集團截至2018年6月30日止六個月的當時最近期經審核財

## 獨立財務顧問函件

務資料，保守估計佳兆業集團於2018財年的物業合約銷售將由2017財年約人民幣44,714百萬元微升約5.8%至2018財年約人民幣47,306百萬元。然而，佳兆業集團於2018財年的合約銷售出乎意料大幅增至約人民幣70,059百萬元，較原先估算約人民幣47,306百萬元超出48.1%。經參考佳兆業集團年報，佳兆業集團的合約銷售於2018財年錄得新高，主要由於粵港澳大灣區經濟繁榮，以及佳兆業集團多年來全面發展物業為其品牌建立強大影響力，帶動該地區的合約銷售表現強勁。執行董事認為，佳兆業集團銷售活動相關的物業管理服務將因而增加，而原定年度上限不足以應付 貴集團的業務增長。下文載列摘錄自董事會函件截至2019年10月31日止十個月的實際交易金額：

	截至2019年 10月31日 止十個月 人民幣千元
原定年度上限[A]	440,000
實際交易金額[B]	393,000
[B]/[A]	89.3%

截至2019年10月31日止十個月的實際交易金額已達到截至2019年12月31日止年度的原定年度上限逾89%。鑒於2019財年的原定年度上限將達到上限，執行董事認為，倘尚未增加年度上限，則 貴集團於2019財年的收益將會受到影響。因此，已於2019年11月29日訂立補充協議，以分別上調截至2019年及2020年12月31日止年度的年度上限至人民幣500百萬元及人民幣550百萬元。

根據佳兆業集團日期為2019年11月11日的公告(「佳兆業集團公告」)，內容有關截至2019年10月31日止十個月的未經審核經營數據，佳兆業集團截至2019年10月31日止十個月的總合約銷售約為人民幣63,104百萬元，總合約建築面積約為3,473,840平方米，分別較2018年同期增加約28.5%及19.5%。根據每年約10%的保守年度平均增長率，其乃低於過去三年達至的逾50%增長率，執行董事估計，佳兆業集團於2019財年的年度合約銷售可達至約人民幣76,000百萬元，而於2020財年則可達至約人民幣85,000百萬元。因此，吾等同意執行董事之意見，認為2019財年的人民幣500百萬元及2020財年的人民幣550百萬元的年度上限乃經參考佳兆業集團的估計合約銷售後合理釐定。

## 獨立財務顧問函件

經考慮(i)向佳兆業集團提供物業管理服務所得的歷史收益大幅增加約48.1%；(ii)預期由貴集團提供的物業管理服務將會增加，此乃由於佳兆業集團的銷售活動大幅增加，此由佳兆業集團於2018財年的合約銷售及合約建築面積達至新高；(iii)即將達到2019財年的原定年度上限；及(iv)佳兆業集團於2019財年及2020財年的估計物業合約銷售，吾等同意執行董事之意見，認為建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 有關物業管理服務框架協議項下擬進行交易之內部監控措施

截至2019年11月30日止十一個月，貴公司錄得實際交易金額約人民幣424百萬元，相當於截至2019年12月31日止年度原定年度上限約96.4%。據吾等理解，貴公司已實行措施以確保不超逾2019年年度上限，該等措施包括(i)委任貴集團具有財務背景的計劃財務部總經理作為專責僱員，其須直接向管理層匯報以監督每日的交易額，直至股東特別大會日期止；及(ii)向所有僱員傳閱提醒函件，提醒彼等2019年交易金額已達接近2019年年度上限的金額，而且在貴公司遵守上市規則第14A.54條的規定前不得超逾該年度上限。貴公司進一步保證，在股東特別大會批准經修訂年度上限前，不會進行進一步的交易。

除採取上述特定監控措施以解決迫近2019年年度上限的問題外，貴公司亦已建立多項內部控制措施，以監督物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易，包括：

- (i) 於供應物業管理服務前，營運部門須取得相關物業管理服務之現行市價。此外，營運部門亦檢查其最近向獨立第三方銷售之物業管理服務，以確保向佳兆業集團提出之價格不比向獨立第三方提出之價格為低；
- (ii) 貴公司有一名熟悉貴集團財務及業務經營的指定僱員，以監督物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易的總額，並每月評估其項下之年度上限會否超出；
- (iii) 獨立非執行董事對物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易進行年度審閱，並根據上市規則之規定在年度報告中確認，

## 獨立財務顧問函件

該等持續關連交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，是否屬一般商業條款，是否符合物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)，其條款是否屬公平合理及符合 貴公司及其股東之整體利益；及

- (iv) 貴公司外部核數師將根據上市規則對物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)及其項下擬進行之交易進行年度審閱。

吾等認為上述措施均符合獨立股東的利益，因為彼等利益受以下方面保障：  
(a) 設立價格管理程序；(b) 確保持續關連交易之條款乃經參考當前市場資料及與獨立第三方訂立之相似交易條款而釐定；及(c) 設立審批流程。

### 意見及推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行之交易乃於 貴公司一般及日常業務過程中訂立；(ii)物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)之條款乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；(iii)訂立物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)符合 貴公司及股東之整體利益；及(iv)建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。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將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准物業管理服務框架協議(經補充協議修訂)及其建議年度上限。

此 致

佳兆業美好集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
大有融資有限公司  
董事  
張錦康  
謹啟

2019年12月6日

張錦康先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人，並被視為大有融資有限公司的負責人員，根據《證券及期貨條例》可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於機構融資行業擁有逾9年經驗。

## 1. 責 任 聲 明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本集團的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認,就其所深知及確信,本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備,並無誤導或欺詐成分,亦無遺漏任何其他事項,足以致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權 益 披 露

### (I) 董 事 及 主 要 行 政 人 員 之 股 份、相 關 股 份 及 債 券

於最後實際可行日期,各董事及本公司主要行政人員或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)(「相聯法團」)之股份、相關股份及債券擁有下列權益,須根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊,或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定(包括按證券及期貨條例之有關規定彼等被當,作或被視作持有之權益或淡倉),或根據本公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之上述權益及淡倉如下:

相關股份之好倉:

董事名稱	相聯法團名稱	擁有權益的 股份數目	權益概約 百分比 (附註1)
廖傳強	佳兆業集團 控股有限公司	4,000,000	0.07%

附註:

- 百分比乃按照佳兆業集團於最後實際可行日期已發行6,085,396,697股股份計算。

### (II) 於本公司股本之主要權益

於最後實際可行日期,就董事及本公司主要行政人員所知,以下人士(除董事及本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉,而其須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司作出披露,或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益,或擁有該等股本的認購權:

本公司股份及／或相關股份的好倉：

主要股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
佳兆業集團控股有限公司	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	73.95
瑞景投資有限公司(「瑞景」)	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	73.95
葉昌投資有限公司(「葉昌」)	實益擁有人	103,530,000 (L) (附註2)	73.95

附註：

1. 「L」指於本公司股份之好倉，而「S」指於本公司股份之淡倉。
2. 葉昌由瑞景實益全資擁有，從而為佳兆業集團實益全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業集團及瑞景各自被視為在葉昌權益中擁有相同數目的股份權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，概無其他人士，在任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本中擁有10%或以上權益或該等股本的認購權。

### 3. 董事於資產、合約或安排之權益

概無董事自2018年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)起及直至最後實際可行日期於本集團之任何成員公司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。



概無董事在與本公司或任何其附屬公司訂立、於最後實際可行日期存續且對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。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或不可由本集團該成員公司毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自2018年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起出現任何重大不利變動。

#### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於本集團業務以外與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

#### 7. 專業人士資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議函件的專業人士之資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)的受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義，轉載其函件或引述其名稱，而其迄今並無撤回書面同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司自2018年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來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。

## 8. 訴訟

就本公司所知，於最後實際可行日期，本集團之任何成員公司概無牽涉任何屬重大之訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團之任何成員公司亦概無任何待決或面臨威脅屬重大之訴訟或索償。

## 9. 雜項

本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止正常辦公時間內，在香港中環皇后大道中99號中環中心30樓可供查閱：

- (i) 物業管理服務框架協議；
- (ii) 補充協議；
- (iii) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；
- (iv) 獨立財務顧問函件；
- (v) 本附錄「專業人士資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- (vi) 本公司之組織章程細則；及
- (vii) 本通函。

# 股東特別大會通告



## KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

### 佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

茲通告佳兆業美好集團有限公司(「本公司」)股東(「股東」)謹訂於2019年12月24日(星期二)下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道255-257號信和廣場26樓多功能廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過本公司下列決議案(不論有否修訂)。

本通告所用詞彙與本公司日期為2019年12月6日之通函所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

「動議批准及確認物業管理服務框架協議(經補充協議所修訂)(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽，以資識別)及據此擬進行之交易(包括年度上限)，並授權本公司任何一名董事於其認為對使物業管理服務框架協議(經補充協議所修訂)及其項下擬進行之交易生效而言屬必要之情況下進行一切有關行動或事宜及簽署一切文件。」

承董事會命  
佳兆業美好集團有限公司  
主席  
廖傳強

香港，2019年12月6日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

19樓1901室

## 股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會，並於會上投票之股東，均有權委任另一名人士作為其代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位有關受委代表所代表之有關股份數目與類別。
2. 如屬聯名持有人，則不論親自或委派代表出席大會，排名首位的持有人的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納；而就排名先後而言，以上出席人士中在該股份的股東名冊排名首位者將唯一有權就該股份投票。
3. 代表委任表格連同其據以簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經核證副本)，必須於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。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上述大會(或其任何續會)，並於會上投票。