

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



祈福生活服務
CLIFFORD MODERN LIVING

CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3686)

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

背景

茲提述招股章程「持續關連交易」一節，內容有關(其中包括)總租約及綜合服務框架協議。

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

補充總租約項下擬作出的變動主要用以配合本集團將向私人集團租用的可租賃面積預期增加，以供(i)開設與祈福名家閣(將於2017年下半年完成開發)、祈福醫院二期(將於2017年下半年開業)以及祈福活力花園II及祈福集團中心(將於2017年下半年竣工)完成開發有關的額外零售及餐飲店以及配套生活服務(包括校外培訓服務)以及私人集團所開發的現有住宅物業的若干新設施；(ii)擴大將於二零一七年下半年於祈福活力花園II及祈福集團中心竣工的本集團辦公室面積(建築面積約為1,480.65平方米)；及(iii)於香港成立本公司辦事處。此外，本集團計劃向獨立第三方分租一部分並非由本集團佔用的辦公室場所，以取得穩定租金收入。祈福名家閣為商住物業項目，總建築面積約為966,453平方米。

補充綜合服務框架協議項下擬作出的變動主要用以配合以下服務量的預期增加：(i)與祈福醫院二期預期於2017年下半年開業有關的住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)；(ii)與祈福名家閣(總建築面積約為966,453平方米的商住物業項目)預期於2017年下半年完成開發有關的物業管理服務、住戶支援服務及物業代理服務；及(iii)與祈福集團中心及於私人集團所開發現有房地產的若干新開發住宅單位有關的物業管理服務，以及與於南灣半島新開發住宅單位有關的物業代理服務。

就有關變動而言，預期綜合服務框架協議項下本集團將收取的若干服務費(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)及本集團根據總租約應付租金(經補充總租約修訂及補充)將有所增加。

上市規則的涵義

由於建議經修訂租約年度上限總額的超過一項適用百分比率(除溢利率外)按年度基準計算多於5%(惟少於25%)，且建議經修訂租約年度上限的總額高於10百萬港元，故補充總租約及其項下擬進行的交易(包括經修訂租約年度上限)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於建議經修訂綜合服務協議年度上限總額的所有適用百分比率(除溢利率外)按年度基準計算多於5%(惟少於25%)，且建議經修訂綜合服務協議年度上限的總額高於10百萬港元，故補充綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂綜合服務協議年度上限)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

就此而言，將尋求獨立股東批准的經修訂年度上限將適用於2017財年及2018財年兩個財政年度(招股章程所述的現有年度上限則適用於2016財年、2017財年及2018財年)。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)的普通決議案。

一份載有(其中包括)(i)補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)致獨立股東的推薦建議函件；(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的通函將寄發予所有股東。由於需要額外時間編製及落實若干資料以載入通函，故預期有關通函將於2017年5月31日或之前寄發。

背景

茲提述招股章程「持續關連交易」一節，內容有關(其中包括)總租約及綜合服務框架協議。

於2016年10月21日，本公司(代表其附屬公司)(作為承租人)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立總租約，以規管本集團向私人集團所租用物業的租賃安排。

於2016年10月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)為訂約一方與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他私人集團成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團)(作為接受方)為另一訂約方訂立綜合服務框架協議，以規管本集團所提供不同種類的生活及其他服務，包括但不限於向私人集團及孟女士的集團提供採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹及物業代理服務。

補充總租約

於2017年4月28日(交易時段後)，本公司與番禺祈福新邨房地產(如下文所述以彼等各自的身份)訂立補充總租約，以修訂總租約的若干條款。補充總租約項下擬作出的變動主要用以配合本集團將向私人集團租用的可租賃面積預期增加，以供(i)開設與祈福名家閣(將於2017年下半年完成開發)、祈福醫院二期(將於2017年下半年開業)以及祈福活力花園II及祈福集團中心(將於2017年下半年竣工)完成開發有關的額外零售及餐飲店以及配套生活服務(包括校外培訓服務)以及私人集團所開發的現有住宅物業的若干新設施；(ii)擴大將於2017年下半年於祈福活力花園II及祈福集團中心竣工的本集團辦公室面積(建築面積約為1,480.65平方米)；及(iii)於香港成立本公司辦事處。此外，本集團計劃向獨立第三方分租一部分並非由本集團佔用的辦公室場所，以取得穩定租金收入。祈福名家閣為商住物業項目，總建築面積約為966,453平方米。

總租約的主要條款(經補充總租約修訂及補充)概述如下：

補充總租約日期： 2017年4月28日(交易時段後)

訂約方： (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)
(ii) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)

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

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

用途： 主要用作營運或業務門店或辦公室

期限： 總租約項下的原有條款由2016年1月1日開始生效，直至該開始日期的十週年屆滿，並可於初次屆滿後在彼此同意的情況下續約十年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。補充總租約並無對此作出變動。

租金： 本集團將根據補充總租約租用的額外物業的年度租金乃經相關訂約方參考當地相鄰及規模質量相似的物業當前市場價格水平進行公平磋商後釐定，並須遵從內部控制措施，而未來加幅基於緊接上一年的中國現行國內生產總值增長率釐定，惟不得高於每年7%的上限。

條件： 補充總租約項下擬進行的交易(包括經修訂租約年度上限)須待以下條件達成後，方為有效：(i)根據上市規則的條文取得獨立股東批准；及(ii)遵守上市規則項下的全部其他規定(包括取得獨立財務顧問的意見)。

於本公告日期，除刊發本公告外，概無上述條件已告達成。

經修訂年度上限

現有租約年度上限將修訂如下：

現有租約年度上限

(人民幣百萬元)	2017財年	2018財年
總租金	12.0	12.5

經修訂租約年度上限

(人民幣百萬元)	2017財年	2018財年
總租金	16.0	20.0

過往交易金額

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

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

釐定經修訂租約年度上限的基準

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

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

補充綜合服務框架協議

於2017年4月28日(交易時段後)，本公司(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓(為另一訂約方)(如下文所述以彼等各自的身份)訂立補充綜合服務框架協議，以修訂綜合服務框架協議的若干條款。補充綜合服務框架協議項下擬作出的變動主要用以配合以下服務量的預期增加：(i)與祈福醫院二期預期於2017年下半年開業有關的住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)；(ii)與祈福名家閣(總建築面積約為966,453平方米的商住物業項目)預期於2017年下半年完成開發有關的物業管理服務、住戶支援服務及物業代理服務；及(iii)與祈福集團中心有關的物業管理服務及於私人集團所開發現有房地產的若干新開發住宅單位，以及與於南灣半島新開發住宅單位有關的物業代理服務。

綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)的主要條款概述如下：

補充綜合服務框架
協議日期： 2017年4月28日(交易時段後)

訂約方：

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

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

預期服務量增長：

- (i) 就祈福醫院二期預期於2017年下半年開業而言，本集團提供住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)；及
- (ii) 就預期於2017年下半年完成開發祈福名家閣(總建築面積約為966,453平方米的商住物業項目)而言，本集團提供額外物業管理服務、住戶支援服務及物業代理服務；及
- (iii) 就預期於2017年下半年落成的祈福集團中心及於私人集團所開發現有房地產的新開發若干住宅單位而言，本集團提供額外物業管理服務；而就於南灣半島的新開發住宅單位而言，本集團提供額外物業代理服務。

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

條件： 補充綜合服務框架協議項下擬進行的交易(包括經修訂綜合服務協議年度上限)須待以下條件達成後方可作實：(i)根據上市規則的條文取得獨立股東批准；及(ii)遵守上市規則項下的所有其他規定(包括取得獨立財務顧問的意見)。

於本公告日期，除刊發本公告外，概無上述條件已告達成

經修訂年度上限

現有綜合服務協議年度上限將修訂如下：

現有綜合服務協議年度上限

(人民幣百萬元)	2017財年	2018財年
總金額	23.0	23.0

經修訂綜合服務協議年度上限

(人民幣百萬元)	2017財年	2018財年
總金額	37.0	41.0

過往交易金額

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

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

釐定經修訂綜合服務協議年度上限的基準

本公司與私人集團及孟女士的集團經考慮以下因素後釐定綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)項下經修訂綜合服務協議年度上限：(i)本集團所收取服務費用的過往金額；(ii)迄今起至2018年12月31日止年度中國服務費用或商品價格的預期增長；(iii)本集團就祈福醫院二期預期於2017年下半年開業所提供的額外住戶支援服務及配套生活服務(包括職業介紹服務及洗滌服務)規模；(iv)本集團就預期於2017年下半年完成開發祈福名家閣所提供的額外物業管理服務、住戶支援服務及物業代理服務規模；(v)本集團就祈福集團中心預期於2017年下半年竣工及於南灣半島新開發住宅單位將予提供的物業管理服務及物業代理服務的額外服務量；及(vi)中國當前國內生產總值增長率。

訂立補充總租約及補充綜合服務框架協議以及修訂現有年度上限的理由及裨益

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

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

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

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

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

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

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

上市規則的涵義

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

由於建議經修訂租約年度上限總額的超過一項適用百分比率(除溢利率外)按年度基準計算多於5%(惟少於25%)，且建議經修訂租約年度上限的總額高於10百萬港元，故補充總租約及其項下擬進行的交易(包括經修訂租約年度上限)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於建議經修訂綜合服務協議年度上限總額的所有適用百分比率(除溢利率外)按年度基準計算多於5%(惟少於25%)，且建議經修訂綜合服務協議年度上限的總額高於10百萬港元，故補充綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂綜合服務協議年度上限)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

一般事項

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

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)的普通決議案。

基於孟女士(或其聯繫人(視情況而定))於補充總協議的權益，孟女士及其聯繫人須於股東特別大會上就將予提呈的相關決議案放棄投票。於本公告日期，孟女士透過其全資公司(即Elland Holdings Limited)持有750,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的75%。

就董事所深知及全悉，除孟女士及其聯繫人外，概無股東於補充總協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無其他股東須於股東特別大會上就將予提呈有關各補充總協議及其項下擬進行的交易(包括各自的經修訂年度上限)的普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，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。其將就補充總協議及其項下擬進行交易的條款(包括各自的經修訂年度上限)向獨立股東提供推薦建議。獨立財務顧問已獲本公司委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就補充總協議及其項下擬進行交易(包括各自的經修訂年度上限)致獨立股東的推薦建議函件；(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的通函將寄發予所有股東。由於需要額外時間編製及落實若干資料以載入通函，故預期有關通函將於2017年5月31日或之前寄發。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「配套生活服務」	指	校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「祈福護老公寓」	指	廣州市祈福護老公寓有限公司，為於中國成立的公司及孟女士的集團成員公司
「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

「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或其任何續會，以就獨立股東考慮及酌情批准有關補充總協議及其項下擬進行的交易(包括各自的經修訂年度上限)的普通決議案
「現有綜合服務協議年度上限」	指	截至2018年12月31日止三個年度綜合服務框架協議項下交易的原訂年度上限(於招股章程內披露)
「現有總協議」	指	總租約及綜合服務框架協議的統稱
「現有租約年度上限」	指	截至2018年12月31日止三個年度總租約項下租賃交易的原訂年度上限(於招股章程內披露)
「2014財年」、「2015財年」及「2016財年」	指	分別為截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止財政年度各年
「2017財年」及「2018財年」	指	分別為截至2017年12月31日及2018年12月31日止財政年度各年
「國內生產總值」	指	國內生產總值(及所有國內生產總值增長率的提述均指實際增長率，而非國內生產總值名義增長率)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中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，旨在就補充總協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限向獨立股東提供推薦建議而成立
「獨立財務顧問」	指	德健融資有限公司，可根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於批准(其中包括)補充總協議的股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非關連人士(具上市規則所賦予的涵義)的個別人士或公司
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綜合服務框架協議」	指	本公司(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓(為另一訂約方)所訂立日期為2016年10月21日的綜合服務框架協議，據此，規管本集團向番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓提供協議所載若干服務的條款
「總租約」	指	番禺祈福新邨房地產與本公司所訂立日期為2016年10月21日的總租約，據此，私人集團同意出租若干物業予本集團
「孟女士」	指	孟麗紅女士，為執行董事、董事會主席兼本公司其中一名控股股東
「孟女士的配偶」	指	彭磷基先生，為孟女士的配偶
「孟女士的集團」	指	受孟女士控制的該等公司(或其已發行股本的30%或以上由孟女士擁有)，惟本集團除外

「中國」	指	中華人民共和國
「私人集團」	指	受孟女士的配偶控制的該等公司(或其已發行股本的30%或以上由孟女士的配偶擁有)
「招股章程」	指	本公司日期為2016年10月27日的招股章程
「經修訂年度上限」	指	經修訂綜合服務協議年度上限及經修訂租約年度上限的統稱
「經修訂綜合服務協議年度上限」	指	根據綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議修訂及補充)提供服務所收取服務費的2017財年及2018財年建議經修訂年度上限
「經修訂租約年度上限」	指	本集團根據總租約(經補充總租約修訂及補充)應付私人集團租金的2017財年及2018財年建議經修訂年度上限
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂及修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充總協議」	指	補充綜合服務框架協議及補充總租約的統稱

「補充綜合服務框架協議」	指	本公司(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓(為另一訂約方)所訂立日期為2017年4月28日的補充協議，據此，協議訂約方同意修訂綜合服務框架協議的若干條款
「補充總租約」	指	番禺祈福新邨房地產與本公司所訂立日期為2017年4月28日的補充協議，據此，協議訂約方同意修訂總租約的若干條款
「%」	指	百分比

承董事會命
祈福生活服務控股有限公司
董事會主席
孟麗紅

香港，2017年4月28日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事孟麗紅女士、孫偉剛先生、梁昭坤先生及梁玉華女士；非執行董事劉興先生；以及獨立非執行董事羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生。