
此乃要件 請即處理

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之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商或註冊證券交易機構、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奧園健康生活集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券交易機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



奧園健康生活集團有限公司

AOYUAN HEALTHY LIFE GROUP COMPANY LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：3662)

重續持續關連交易 及 二零二三年股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至28頁，獨立董事委員會函件載於本通函第29至30頁。載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見之浩德融資(獨立財務顧問)函件，載於本通函第31至64頁。

本公司謹訂於二零二三年十二月十九日(星期二)上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店地下低層薈宴廳一及二舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函亦附上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聯交所的網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司的網頁(<http://www.aoyuanjksh.com>)。

股東如欲委任代表出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上所印列的指示填妥表格，並於股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會/延會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為被撤銷論。

請注意，股東特別大會將不會派發公司禮品及茶點。

二零二三年十一月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	29
浩德融資函件.....	31
附錄 — 一般資料	I-1
二零二三年股東特別大會通告.....	EGM-1

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：

「二零二一年總持續 關連交易協議」	指	二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議及二零二一年總智能化工程協議之統稱
「二零二一年總商業 運營協議」	指	本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受托人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受托人)訂立日期為二零二零年十一月五日的協議(經日期為二零二一年六月四日之補充協議修訂及補充)，內容有關本集團向中國奧園集團提供商業運營服務，其期限將於二零二三年十二月三十一日屆滿
「二零二一年總智能 化工程協議」	指	本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受托人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受托人)訂立日期為二零二零年十一月五日的協議(經日期為二零二一年六月四日之補充協議修訂及補充)，內容有關本集團向中國奧園集團提供智能化工程服務，其期限將於二零二三年十二月三十一日屆滿
「二零二一年總物業 管理協議」	指	本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受托人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受托人)訂立日期為二零二零年十一月五日的協議(經日期為二零二一年六月四日之補充協議修訂及補充)，內容有關本集團向中國奧園集團提供物業管理服務，其期限將於二零二三年十二月三十一日屆滿
「二零二四年總持續 關連交易協議」	指	二零二四年總物業管理協議、二零二四年總商業運營協議及二零二四年總智能化工程協議之統稱

釋 義

「二零二四年總商業 運營協議」	指	本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受托人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受托人)訂立日期為二零二三年八月二十八日的協議，內容有關本集團向中國奧園集團提供商業運營服務，期限自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止
「二零二四年總智能 化工程協議」	指	本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受托人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受托人)訂立日期為二零二三年八月二十八日的協議，內容有關本集團向中國奧園集團提供智能化工程服務，期限自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止
「二零二四年總物業 管理協議」	指	本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受托人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受托人)訂立日期為二零二三年八月二十八日的協議，內容有關本集團向中國奧園集團提供物業管理服務，期限自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國奧園」	指	中國奧園集團股份有限公司，一間於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：3883)
「中國奧園集團」	指	中國奧園及其附屬公司
「本公司」	指	奧園健康生活集團有限公司，一間於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：3662)

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「指定資產」	指	中國奧園集團的資產(包括但不限於其任何或全部所有權、權利、利益及權益)，惟根據重組方案條款擬受限制、質押及／或受以中國奧園集團債權人為受益人授出的擔保權益規限者除外
「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，以考慮並酌情批准(其中包括)二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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	董事會獨立委員會，由全體三名獨立非執行董事組成，就有關二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」 或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團、本公司委任之獨立財務顧問，以就二零二四年總持續關連交易協議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

釋 義

「獨立股東」	指	於二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)中概無任何重大權益的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司以及本公司或其任何附屬公司的董事、監事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與之並無關連的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十一月八日，即本通函付印前為確定本通函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(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「重組方案」	指	中國奧園集團重大債務的建議重組，當中涉及中國奧園集團的若干債權人解除彼等於該重大債務項下及與該重大債務相關的現有債權，以換取若干新債務工具(該等債務工具將對中國奧園集團的大部分離岸資產享有擔保權益)、准債務工具、中國奧園股份及現金，該建議重組將通過中國奧園及中國奧園附屬公司Add Hero Holdings Limited的多項互為條件及並行的計劃安排實施。關於建議重組的進一步詳情載於中國奧園及若干債權人於二零二三年七月十日簽訂的重組支持協議條款書，該協議由中國奧園於二零二三年七月十一日、二零二三年七月三十一日及二零二三年八月十日刊發
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「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	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「平方米」	指	平方米之計量單位
「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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比

本通函內所有時間及日期均為香港時間及日期。



奧園健康生活集團有限公司

AOYUAN HEALTHY LIFE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3662)

執行董事：

鄭少輝先生

非執行董事：

李惠強先生(主席)

阮永曦先生

朱雲帆先生

江楠女士

獨立非執行董事：

洪嘉禧先生

李子俊醫生

王韶先生

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

九龍尖沙咀

北京道1號

19樓1901-02室

敬啟者：

重續持續關連交易 及 二零二三年股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述(a)本公司日期為二零二三年八月二十八日、二零二三年九月十八日、二零二三年十月四日及二零二三年十月三十一日的公告，內容有關(其中包括)二零二四年總持續關連交易協議及(b)本公司日期為二零二零年十一月五日及二零二一年六月四日的公告以及本公司日期為二零二零年十二月七日及二零二一年七月十六日的通函，內容有關(其中包括)二零二一年總持續關連交易協議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的進一步詳情；(b)獨立董事委員會就前述者致獨立股東之推薦建議；(c)獨立財務顧問函件(載有其與上述有關之建議)；及(d)召開股東特別大會之通告。

2. 二零二四年總持續關連交易協議

於二零二三年八月二十八日(交易時段後)，本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受託人)訂立二零二四年總持續關連交易協議，期限自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，以重續二零二一年總持續關連交易協議各自項下擬進行之持續關連交易。

以下為各二零二四年總持續關連交易協議的主要條款概要：

(A) 二零二四年總物業管理協議

- 日期：二零二三年八月二十八日(交易時段後)
- 訂約方：(a) 本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)；及
- (b) 中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受託人)。
- 主體事項：根據二零二四年總物業管理協議，本集團將就中國奧園集團開發或擁有的物業向中國奧園集團提供預售階段、交付前階段及交付後階段的物業管理服務，包括預售銷售輔助服務、安保、清潔、綠化、維修保養服務、物業或車位銷售代理服務及相關增值服務。
- 期限：二零二四年總物業管理協議具有固定期限，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

董事會函件

付款安排

： 服務費應由中國奧園集團以現金支付予本集團，本集團可自本集團根據二零二四年總物業管理協議提供物業管理服務過程中為及代表中國奧園集團收取的任何費用中抵銷、扣除或扣留。倘中國奧園集團無法於規定期限內以現金結算服務費，本集團及中國奧園集團可真誠磋商替代支付方式。中國奧園集團可根據二零二四年總物業管理協議向本集團轉讓指定資產以結算有關服務費，且本集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。

相較於二零二一年總物業管理協議項下的物業管理服務範圍，二零二四年總物業管理協議項下的物業管理服務範圍重列為包括物業或車位銷售代理服務及增值服務，例如垃圾清運、四害消殺、家電配送及社區團購等。

經參考多家研究機構於二零二二年及二零二三年發佈的有關物業服務的若干行業報告，中國物業管理服務提供商已超越傳統物業管理服務的概念且旨在提供全面增值服務，如物業代理服務、車位相關服務及家政服務，這反映中國的物業管理服務供應商提供的物業管理服務範圍日益多樣化。其亦顯示提供增值服務所產生收益佔物業管理服務提供商收益之約三分之一，這表明很大一部分收益來自提供增值服務。因此，物業管理服務提供商如今提供廣泛的物業管理服務乃屬常見，不僅包括傳統物業管理服務(如保安、清潔、綠化、維修保養服務)，亦包括量身定制的物業管理及相關增值服務(如室內設計裝修、車位管理、租賃及銷售代理服務)。

董事會函件

除上述市場慣例外，為滿足客戶快速變化的需求及擴大提供物業管理服務的營運收入，本集團一直多元化物業管理服務類型並探索不同業務模式及商機。為全面照顧業主的
不同需求，本集團為住宅及非住宅物業提供多元化及一站式的物業管理服務，包括托幼康
養、入戶維修、洗護業務、家電清洗、花園養護、家居保養乃至家庭防疫等。此外，本集
團一直利用線上平台，即「奧悅家」微信小程序（「奧悅家」）開拓多種渠道，抓住商機。除了
奧悅家的現有功能外，例如問題上報、報修、線上支付、社區團購外，本集團將繼續加強
及拓展奧悅家的功能，為業主打造一個數字化的社區生活圈。因此，董事會認為二零二四
年總物業管理協議項下的物業管理服務範圍與市場慣例一致並屬公平合理。

二零二四年總物業管理協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）須待獨立股
東於股東特別大會上批准後，方告作實。

建議年度上限及釐定基準

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，中國奧園集團根據二零
二一年總物業管理協議就提供物業管理服務向本集團應付費用的各自年度上限如下：

截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	截至二零二三年 十二月三十一日止年度
人民幣667,480,000元	人民幣901,100,000元	人民幣1,203,060,000元

董事會函件

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團與中國奧園集團於二零二一年總物業管理協議項下之概約歷史交易金額及年度上限的概約使用率分別如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	截至二零二三年 六月三十日止六個月
概約歷史交易金額	人民幣266,445,000元	人民幣86,696,000元	人民幣29,664,000元
年度上限的概約使用率	39.9%	9.6%	2.5%

於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年，中國奧園集團根據二零二四年總物業管理協議就提供物業管理服務向本集團應付費用的各自建議年度上限如下：

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣250,000,000元	人民幣250,000,000元	人民幣250,000,000元

於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，根據二零二四年總物業管理協議提供物業管理服務的上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (a) 考慮到當前不確定的全球宏觀經濟環境及中國物業開發商面臨的低迷市況，二零二四年總物業管理協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於二零二一年總物業管理協議項下截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的年度上限；
- (b) 儘管如上文(a)段所述及於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率較低，中國政府部門不斷致力於通過實施規劃措施刺激物業市場，如放寬購房限制、降低首套房及第二套房的首付比例等。因此，本集團預期中國物業市場將逐漸顯現復甦跡象，因而於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度中國奧園集團仍將對本集團的物業管理服務有穩定需求；

- (c) 經參考一家研究機構於二零二二年十二月發佈的有關中國消費者的研究報告，作為中國消費市場主要增長驅動力的中國中高收入家庭數量預期將繼續增加。除上文第(b)段所述預期計劃措施會帶動中國物業市場的逐步發展外以及鑑於中國的中高收入家庭(通常需要量身定制及創新的服務)數量在不斷增加，預期對多元化及優質物業管理服務及相關增值服務的需求將不斷上升。由此可見，物業或車位銷售代理服務及增值服務的需求具有相當大的增長潛力及潛在的巨大市場及因此，於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團對本集團物業管理服務的需求穩定；
- (d) 於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，中國奧園集團授予本集團提供物業管理服務的合約項目(不包括下文第(e)段所載銷售輔助服務項目)的歷史數目分別為134個、229個及229個。根據二零二一年總物業管理協議，上述數目日益增加的合約項目產生的收益增加被下文第(e)段所載銷售輔助服務項目數目日益減少令收益減少抵銷，導致歷史交易金額總體減少。然而，鑑於上述合約項目數目日益增加連同中國政府機關所發佈與中國物業市場有關的刺激措施，預期截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團授予本集團提供物業管理服務的合約項目數目將逐步增加；及
- (e) 於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，於中國奧園集團啟動的173個、168個及117個銷售項目中，同期中國奧園集團授予本集團的銷售輔助服務項目數目分別為151個、128個及110個。根據上文所述，於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度授予本集團的中國奧園集團銷售輔助服務項目的平均比率為約85%。此外，於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團交付的建築面積為約6.05百萬平方米、6.34百萬平方米及2.55百萬平方米，而同期中國奧園集團授予本集團的物業管理項目的建築面積分別為約4.88百萬平方米、7.43百萬平

董事會函件

方米(附註)及1.94百萬平方米。根據上文所述，於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度授予本集團的中國奧園集團交付前物業管理項目的平均比率約為95%。由於預期中國奧園集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的業務及營運將逐漸恢復至疫情前水平且可於未來三年維持上述比率，預期二零二四年總物業管理協議項下於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的交易金額將與二零二一年總物業管理協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的歷史交易金額類似，導致二零二四年總物業管理協議項下於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限接近二零二一年總物業管理協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的歷史交易金額。

經計及上述因素後，董事會(包括於考慮獨立財務顧問之建議後之獨立非執行董事)認為，二零二四年總物業管理協議項下的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

附註：於截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國奧園集團授予本集團的約7.43百萬平方米物業管理業務的建築面積包括(i)中國奧園集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度交付並於同年授予本集團的建築面積及(ii)中國奧園集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度交付並於二零二一年授予本集團的建築面積。

(B) 二零二四年總商業運營協議

- 日期：二零二三年八月二十八日(交易時段後)
- 訂約方：(a) 本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)；及
- (b) 中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受託人)。
- 主體事項：根據二零二四年總商業運營協議，本集團將響應市場需求為中國奧園集團發展或擁有的物業提供商業運營服務，即市場調查及定位服務、商戶管理及收租服務，以及其他商業運營服務或增值服務。

董事會函件

- 期限 : 二零二四年總商業運營協議具有固定期限，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。
- 付款安排 : 服務費應由中國奧園集團以現金支付予本集團，本集團可自本集團根據二零二四年總商業運營協議提供商業運營服務過程中為及代表中國奧園集團收取的任何費用中抵銷、扣除或扣留。倘中國奧園集團無法於規定期限內以現金結算服務費，本集團及中國奧園集團可真誠磋商替代支付方式。中國奧園集團可根據二零二四年總商業運營協議向本集團轉讓指定資產以結算有關服務費，且本集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。

二零二四年總商業運營協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。

建議年度上限及釐定基準

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，中國奧園集團根據二零二一年總商業運營協議就提供商業運營服務向本集團應付費用的各自年度上限如下：

截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	截至二零二三年 十二月三十一日止年度
人民幣221,430,000元	人民幣272,220,000元	人民幣316,650,000元

董事會函件

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團與中國奧園集團於二零二一年總商業運營協議項下之概約歷史交易金額及年度上限的概約使用率分別如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	截至二零二三年 六月三十日止六個月
概約歷史交易金額	人民幣77,945,000元	人民幣31,002,000元	人民幣12,275,000元
年度上限的概約使用率	35.2%	11.4%	3.9%

於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年，中國奧園集團根據二零二四年總商業運營協議就提供商業運營服務向本集團應付費用的各自建議年度上限如下：

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元

於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，根據二零二四年總商業運營協議提供商業運營服務的上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (a) 考慮到當前動盪的營商環境及中國物業開發商面臨的不利市況，二零二四年總商業運營協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於二零二一年總商業運營協議項下截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的年度上限；
- (b) 儘管如上文(a)段所述及於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率較低，根據本集團與中國奧園集團討論及中國政府機關為促進外國投資而實施的舉措及激活物業市場的計劃措施對商業項目及物業數目的刺激後預期中國奧園集團將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度交付的商業項目及

董事會函件

寫字樓數目，本集團預期於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度中國奧園集團將對本集團的商業運營服務有穩定需求；

- (c) 於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團授予本集團提供商業運營服務的合約項目的歷史數目分別為22個、23個及20個，及於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團授予本集團之商業運營項目的歷史建築面積分別約為0.94百萬平方米、1.08百萬平方米及0.72百萬平方米。由於預期中國奧園集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的業務及營運將逐漸恢復至疫情前水平，預期二零二四年總商業運營協議項下於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的交易金額將與二零二一年總商業運營協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限類似，導致二零二四年總商業運營協議項下於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限接近二零二一年總商業運營協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限；及
- (d) 根據僅適用於本集團在管商場的現有利潤分成安排，本集團有權就為商場提供商業運營服務獲得有關商場的約30%經營利潤。上述分成比例乃由本集團及中國奧園集團經公平磋商後釐定，及本集團已於本公司上市起採納該比例。多年來，由於本集團之商業營運服務分部之業務模式並無重大變化及於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，本集團商業營運服務分部之平均毛利率一直維持在穩定水平，約為36.6%，故根據現有利潤分成安排，本集團的分成比率維持在約30%。儘管歷史分成比例對本公司而言屬可接受比例，惟提高本集團在該安排項下的分成比率有助於增加本集團提供商業運營服務所產生的收入，因此，本集團考慮與中國奧園集團磋商及探討提高本集團於有關安排項下之分成比率的可行性。

董事會函件

經計及上述因素後，董事會(包括於考慮獨立財務顧問之建議後之獨立非執行董事)認為，二零二四年總商業運營協議項下的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

(C) 二零二四年總智能化工程協議

- 日期 : 二零二三年八月二十八日(交易時段後)
- 訂約方 : (a) 本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人);及
(b) 中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受託人)。
- 主體事項 : 根據二零二四年總智能化工程協議，本集團將向中國奧園集團提供智能化工程服務，即(a)提供智能設計及工程服務及相關服務，例如提供視頻監控及控制系統、視頻對講系統及周邊保護系統；(b)通信設施建設、光纖到戶服務及相關服務；及(c)提供智能設備，如智能家居產品、智能互聯設備及大數據產品。
- 期限 : 二零二四年總智能化工程協議具有固定期限，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。
- 付款安排 : 服務費應由中國奧園集團以現金支付予本集團，本集團可自本集團根據二零二四年總智能化工程協議提供智能化工程服務過程中為及代表中國奧園集團收取的任何費用中抵銷、扣除或扣留。倘中國奧園集團無法於規定期限內以現金結算服務費，本集團及中國奧園集團可真誠磋商替代支付方式。中國奧園集團可根據二零二四年總智能化工程協議向本集團轉讓指定資產以結算有關服務費，且本集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。

董事會函件

二零二四年總智能化工程協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

建議年度上限及釐定基準

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，中國奧園集團根據二零二一年總智能化工程協議就提供智能化工程服務向本集團應付費用的各自年度上限如下：

截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	截至二零二三年 十二月三十一日止年度
人民幣147,710,000元	人民幣208,570,000元	人民幣296,190,000元

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團與中國奧園集團於二零二一年總智能化工程協議項下之概約歷史交易金額及年度上限的概約使用率分別如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	截至二零二三年 六月三十日止六個月
概約歷史交易金額	人民幣60,635,000元	人民幣7,663,000元	人民幣401,000元
年度上限的概約使用率	41.1%	3.7%	0.1%

於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年，中國奧園集團根據二零二四年總智能化工程協議就提供智能化工程服務向本集團應付費用的各自建議年度上限如下：

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元

董事會函件

於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，根據二零二四年總智能化工程協議提供智能化工程服務的上述建議年度上限乃經考慮以下各項後釐定：

- (a) 考慮到當前不穩定的全球宏觀經濟環境及中國物業開發商面臨的艱難營商環境，二零二四年總智能化工程協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於二零二一年總智能化工程協議項下截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的年度上限；
- (b) 儘管如上文(a)段所述及於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率較低，鑑於中國政府部門採取積極措施重振物業行業及激活物業市場(例如取消購房限制及降低對購房者的按揭要求)，本集團預期於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度中國奧園集團將對本集團的智能化工程服務有穩定需求；及
- (c) 由於COVID-19後期間生活及工作習慣發生巨大變化，居民及客戶期待對社區及工作環境的智能升級、創新技術應用及優質智能設備。同時，鑑於中國政府部門推出有利市場激勵措施，預期中國物業市場將逐步回升。根據上文所述，於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，對更加方便及以客戶為中心的物業管理服務及社區建設及規劃日益增加的需求支持同期對本集團智能化工程服務日益增加的需求。

經計及上述因素後，董事會(包括於考慮獨立財務顧問之建議後之獨立非執行董事)認為，二零二四年總智能化工程協議項下的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

根據各二零二四年總持續關連交易協議，任何由中國奧園集團向本集團建議轉讓指定資產以支付任何費用將須符合上市規則及任何適用法律法規。倘該轉讓指定資產構成本公司的須予披露交易及／或關連交易，則本公司須遵守上市規則第14章及／或14A章的要求。

董事會函件

在作出任何建議以指定資產結算的決定之前，本集團可能評估及評價其財務狀況，如本集團的資產水平及現金流。倘需改善本集團的現金流，本集團可能不同意接受以指定資產結算費用，並要求中國奧園集團以現金結算應付費用。本公司亦可能考慮指定資產的組成及條件，例如指定資產的地點(如屬不動產)、指定資產是否可隨時變現或轉換為現金，或不附帶任何抵押、按揭、質押、留置權、產權負擔及其他第三方權利。本公司亦可能考慮該安排對本公司及股東的裨益。倘指定資產具備投資前景或日後價格有合理升值潛力、對本集團具吸引力或有助本集團日後進一步賺取收入及利潤，則接受建議以指定資產結算將對本集團有利。此外，本公司亦可能對指定資產進行盡職調查，並在考慮盡職調查結果及指定資產的缺陷(如有)後，就指定資產的狀況與中國奧園進行磋商。除上述定性因素外，本集團及中國奧園集團亦將考慮定量因素，如指定資產的價值，其將於各方就指定資產組成部分達成協議後由獨立專業估值師評估並經本公司與中國奧園相互確認。

本集團有權但並無義務接受及同意任何建議以指定資產結算，惟須經本集團不時對上述因素及情況進行合理評估與評價後，方可作實。倘本集團同意接受有關結算安排，本公司可能考慮(其中包括)出售或出租指定資產以換取現金，從而改善本集團的現金流。

本集團與中國奧園集團將就以指定資產進行的各建議結算訂立單獨的結算及採購協議，以載明(其中包括)(a)指定資產的詳情，包括描述及價值；(b)將以抵銷相關二零二四年總持續關連交易協議項下中國奧園集團應付等額費用的方式結算的代價；(c)中國奧園集團就指定資產作出的陳述及保證；及(d)完成安排。

股東及本公司潛在投資者應注意，每份二零二四年總持續關連交易協議項下擬訂的建議年度上限不應被視為本公司對本集團未來收入的保證或預測。

3. 有關二零二四年總持續關連交易協議訂約各方的資料

本公司

本公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商。本集團主要從事為中國物業發展商開發或擁有的物業提供物業管理服務及商業運營服務。

中國奧園

中國奧園為一家於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：3883）。中國奧園集團主要於中國從事(a)物業開發，(b)物業投資，(c)提供物業管理服務，(d)酒店運營及(e)商品銷售。

4. 訂立二零二四年總持續關連交易協議的理由及裨益

二零二四年總持續關連交易協議各自均令本集團能夠繼續利用中國奧園集團作為中國房地產開發商提供的平台。本集團的主要業務活動為提供物業管理服務及商業運營服務，因此，重訂二零二一年總物業管理協議及二零二一年總商業運營協議有助鞏固本集團作為物業管理服務及商業運營服務提供商的地位，並確保本集團獲得穩定收入。此外，訂立二零二四年總物業管理協議及二零二四年總商業運營協議有助提供穩定的客戶基礎及維持本集團與中國奧園集團之間的業務關係。

鑑於COVID-19疫情期間實施隔離措施，生活及／或工作環境對智能化設備及高速通訊設施的需求日益迫切，因此，於後COVID-19期間客戶對技術解決方案及先進信息技術的需求持續上升。通過於提供物業管理服務及商業運營服務期間應用社區智能化，本公司認為，訂立二零二四年總智能化工程協議有助於提高本集團的增值服務收入，從而增加總收入，改善本集團的盈利能力並符合本集團的戰略發展。

董事會函件

此外，近年來中國物業開發商的經營環境不斷惡化且市場狀況不佳，大多數中國物業開發商都面臨著巨大的經營困難及流動資金壓力。中國物業開發商普遍的貸款及債券違約給彼等的財務狀況及未來的可持續發展蒙上陰影。作為中國物業開發商，近年來中國奧園集團的現金流及財務業績亦不可避免地受到不利影響。於二零二三年六月三十日，本集團應收中國奧園集團的服務費合計約為人民幣300百萬元，其中大部分服務費逾期超過一年。鑑於以上情況，尤其是在中國奧園集團面臨財務困難的時期及考慮到中國奧園集團應付的上述服務費金額給本集團的現金流管理帶來的潛在壓力，如果本公司與中國奧園及早就替代付款方式達成協議，將符合本公司及股東的最佳利益。因此，於二零二四年總持續關連交易協議中明確列明除以現金結算外，亦建議以指定資產結算，有助本集團減少日後與中國奧園集團磋商所需的時間及成本，因此從長遠營運角度而言對本集團有利。

此外，由於建議以指定資產結算可作為中國奧園集團的替代付款方式，以償付應付本集團的未付服務費，使本集團可消除因中國奧園集團任何違約而引致的潛在風險。因此，從財務角度看，這一安排可以使本集團在向中國奧園集團收取應收款項（不論是以現金還是指定資產形式）時有更大的靈活性和可能性，從而更好地保護本集團的利益。

簡而言之，訂立二零二四年總持續關連交易協議可為本集團帶來穩定收入及實現更多利益。

鑑於上文所述，董事會（包括於考慮獨立財務顧問之建議後之獨立非執行董事）認為：(a)各二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限及建議以指定資產結算）乃於本公司的正常及一般業務過程中訂立，並以屬公平合理的一般商業條款為依據，且符合本公司及股東之整體利益；及(b)各二零二四年總持續關連交易協議項下於二零二四年一月一日起計及於二零二六年十二月三十一日止期限內的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

5. 定價政策

就二零二四年總物業管理協議之定價政策而言，應當優先執行經人民政府價格主管部門核定的物業管理服務社會平均成本確定的國家或地方政府有關物業管理服務費的指導價格。倘並無國家或地方政府指導價格，就提供物業管理服務將收取的服務費應考慮以下因素經公平磋商後釐定：(a)物業的類型；(b)建議服務的範圍，例如就物業管理服務授予本集團之各單獨物業管理項目之總建築面積；(c)預期經營成本，包括但不限於人工成本及管理費用；及(d)本集團與中國其他物業管理服務供應商就狀況及規模基本相同的物業向獨立第三方提供物業管理服務所收取的定價。

此外，預期本集團將就二零二四年總物業管理協議項下之物業或車位銷售代理服務收取5%的代理費率，其乃由本集團與中國奧園集團參考截至二零二二年十二月三十一日止三個年度獨立銷售代理就向中國奧園集團提供物業或車位銷售代理服務收取之歷史平均代理費率約5%經公平磋商釐定。

就二零二四年總商業運營協議之定價政策而言，就提供商業運營服務收取之服務費應計及(a)物業的位置及規模，例如就商業運營服務授予本集團之各單獨商業運營項目之總建築面積；及(b)本集團與中國其他商業運營服務供應商就狀況及規模基本相同的物業在向獨立第三方提供商業運營服務所收取的定價及經公平磋商後釐定。

此外，就本集團向其在管商場提供商業運營服務而言，本集團與中國奧園集團參考(a)於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度本集團向有關商場提供商業運營服務所產生的歷史成本，如員工成本及水電成本；(b)於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度有關商場產生之歷史收益；及(c)於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度本集團在管商場之平均歷史毛利率約36.6%經公平磋商後將本集團於現有利潤分成安排項下之分成比率釐定為約30%。

董事會函件

就二零二四年總智能化工程協議之定價政策而言，將優先適用地方住房和城鄉建設部頒佈之地方政府對智能化工程服務費之指定價格。負責管理及監測建築及工程項目定價及成本的地方住房和城鄉建設部通常將對與工程項目有關的人工成本、材料成本及購買或租賃機械設備的成本發佈規定價格。倘並無地方政府指定價格，就提供智能化工程服務收取之服務費應計及(a)不時適用之行業標準；(b)所產生的成本及開支(包括但不限於員工成本、原材料成本及就提供智能化工程服務採購或租賃設施或設備的成本)；(c)包含預期將介乎5%至10%之整體加成比率之利潤率；及(d)本集團就向獨立第三方提供智能化工程服務所收取的價格。

本公司及中國奧園各自的附屬公司將根據相關的二零二四年總持續關連交易協議，就每項持續關連交易訂立單獨合約。於諮詢法律合規部及內部控制部後，與向獨立第三方提供或將予提供者相當之每份單獨合約的條款(包括費用或價格及其他條款)應符合相關二零二四年總持續關連交易協議的條款、上市規則及適用法律的規定。合約將提交予財務管理中心總經理作最後審閱及批准，而財務管理中心總經理可能於其認為必要時向董事會呈列合約供其審閱。財務管理中心總經理將審閱合約(包括費用或價格及其他條款)，以評估及確保有關費用或價格及條款(a)乃基於前述之定價政策；及(b)對關連人士而言不優於本集團向獨立第三方提供或將獲提供者。交易僅可於財務管理中心總經理就此發出批准後方可進行。當本集團釐定將提供或出售的服務或產品之現行市價時，本集團應根據本集團管理層或與市場其他參與者交易的經驗參考至少三次報價或就相關服務或產品與獨立第三方進行的交易以及任何市場資料。

根據二零二四年總持續關連交易協議擬提供服務的條款及收取的服務費應根據上述適用於中國奧園集團及獨立第三方的定價政策及在考慮上述因素的基礎上，由訂約雙方根據正常商業條款經公平磋商後釐定。於釐定服務費時，將優先考慮國家或地方政府指導價(如有)，僅於無國家或地方政府指導價的情況下，才會考慮其他市場因素。為確保服務費及條款對中國奧園集團而言不優於向獨立第三方提供者，本公司將考慮本集團與獨立第三方之間訂立的服務協議的服務費及

董事會函件

條款及亦將不時審查本集團與中國奧園集團之間的持續關連交易的條款。此外，經計及截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的歷史平均利潤率分別約為13.81%、9.87%及6.23%後，二零二四年總智能化工程協議項下的整體加成比率預期將介乎5%至10%之間。鑑於上述下降趨勢，預期於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的整體加成比率範圍將接近截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的歷史最低及第二低平均利潤率及二零二四年總智能化工程協議項下之整體加成比率下限預期將低於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之最低歷史平均利潤率。基於以上所述，董事會認為二零二四年總持續關連交易協議的定價政策屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

二零二四年總持續關連交易協議項下之建議年度上限乃基於一項主要假設釐定，其假設市況、經營及商業環境或政府政策將不會發生任何不利變動或中斷進而可能對本集團及／或中國奧園集團之業務及事務產生重大影響。

6. 內部控制

根據二零二四年總持續關連交易協議提供服務的定價政策將由本集團法律合規部之總經理助理及本集團財務管理中心之副總經理監督及監控，以確保有關協議根據正常商業條款進行，且將不會損害本公司及股東的整體利益。

本集團財務管理中心之上市合規總監亦將按季度基準進行定期檢查，以審核及評估二零二四年總持續關連交易協議項下擬進行的交易是否按照相關協議的條款及定價政策進行。彼等亦將會按季度基準監控源自中國奧園集團的收益是否超過二零二四年總持續關連交易協議擬定的年度上限並將源自獨立第三方及中國奧園集團各自之收益比率進行比較以確保本公司將不會過度依賴中國奧園集團。

獨立非執行董事將繼續審閱管理層就二零二四年總持續關連交易協議項下擬進行的交易出具的季度審閱報告，且本公司核數師亦將對當中的定價條款及年度上限進行年度審閱。

董事會函件

因此，董事認為，上述內部控制機制將足以確保二零二四年總持續關連交易協議項下擬進行的交易一直並將會按正常商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

7. 上市規則項下之涵義

於最後實際可行日期，中國奧園為本公司的主要股東。中國奧園及其聯繫人(有關聯人之詳情，請查閱本通函附錄「2. 權益披露 – (b)主要股東」一段)間接持有183,386,250股股份，相當於本公司已發行股本約25.25%。因此，根據上市規則，中國奧園為本公司的關連人士，以及根據上市規則第14A章，各份二零二四年總持續關連交易協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於二零二四年總持續關連交易協議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)超過5%，其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)構成非豁免持續關連交易並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

阮永曦先生(為非執行董事)於一間實體擔任董事職務。有關實體的主要股東為中國奧園。因此，阮永曦先生已自願放棄就批准二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的相關董事會決議案投票。除上文所述者外，概無其他董事於二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)中擁有重大權益或放棄就上述事項的相關董事會決議案投票。

8. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會(由全體三名獨立非執行董事組成)，以在考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就二零二四年總持續關連交易協議各自的條款是否屬公平合理，及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)是否於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供建議。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為(a)二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立且符合本公司及股東的整體利益；(b)二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立且屬公平合理；及(c)與二零二四年總持續關連交易協議有關的建議年度上限屬公平合理。獨立財務顧問有關各二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)之意見詳情載於本通函第31至64頁。

獨立董事委員會已考慮二零二四年總持續關連交易協議各自的條款並計及獨立財務顧問的建議，尤其是其函件所載評估、理由及推薦意見，包括本集團與二零二一年總持續關連交易協議有關的持續關連交易的樣本測試以及其他上市中國物業管理服務供應商接納物業轉讓替代持續關連交易產生的應付款項作為付款的公開可得資料。獨立董事委員會知悉建議以指定資產結算之現行市場慣例，並深知本集團僅於評估及考慮(其中包括)中國奧園集團以現金結算欠付本集團費用的可能性以及指定資產是否可隨時變現或轉換為現金後方可能同意有關安排。鑑於現有全球經濟動盪及中國奧園面臨之財務困難，建議以指定資產結算為本集團向中國奧園集團收取應收款項提供另一種方式。根據上文所述，獨立董事委員會認為，二零二四年總持續關連交易協議各自的條款屬公平合理，及交易(包括建議年度上限及建議透過指定資產結算)乃於本集團的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股東的整體利益。

9. 股東特別大會及股東批准

第EGM-1至EGM-3頁載有本公司將於二零二三年十二月十九日(星期二)上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店地下低層蒼宴廳一及二舉行股東特別大會的通告，會上將提呈決議案以考慮並酌情批准(其中包括)各二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)。於股東特別大會上全部提呈的決議案將以投票方式進行表決。

於二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)中擁有任何重大權益之任何股東及其聯繫人須就批准相關事項之普通決議案放棄投票。

董事會函件

中國奧園及其聯繫人間接持有183,386,250股股份，於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約25.25%並於二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)中擁有重大權益，故將須於股東特別大會上就批准前述事項的普通決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，經作出一切合理查詢後，就董事所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)中擁有重大權益。因此，概無其他股東須於股東特別大會上就批准前述事項的普通決議案放棄投票。

隨附股東特別大會的代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.aoyuanjksh.com>)。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，務請閣下於實際可行情況下盡快將代表委任表格按照其印列之指示填妥，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前交回本公司之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17樓1712-1716號舖。填妥並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其他續會／延會，並於會上投票，在此情況下，先前遞交的代表委任表格將視為被撤銷論。

務請注意，股東特別大會將不會派發公司禮品及不設茶點招待。

10. 推薦建議

董事方(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的意見後)認為，各二零二四年總持續關連交易協議的條款屬公平合理，且其項下擬進行之交易(包括建議年度上限及建議以指定資產結算)乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的意見後)建議全體獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准各二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)。

董事會函件

經計及(其中包括)獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，各二零二四年總持續關連交易協議的條款屬公平合理，且其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立並符合本公司及獨立股東的整體利益。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上提呈的普通決議案，以批准各二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)。

11. 其他資料

務請閣下垂注(a)本通函第29至30頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就於股東特別大會上投票表決向獨立股東提供的推薦建議；(b)本通函第31至64頁所載浩德融資函件，當中載有其就各二零二四年總持續關連交易協議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的意見；及(c)本通函附錄所載的一般資料。

建議獨立股東於決定如何就與各二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)有關的決議案投票前，務請細閱上述函件及附錄。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
奧園健康生活集團有限公司
主席
李惠強
謹啟

二零二三年十一月十四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就二零二四年總持續關連交易協議致獨立股東而編製之意見函件，以供載入本通函。



奧園健康生活集團有限公司

AOYUAN HEALTHY LIFE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3662)

敬啟者：

重續持續關連交易 及 二零二三年股東特別大會通告

吾等謹提述本公司於二零二三年十一月十四日刊發之通函(「通函」)，而本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，於考慮來自獨立財務顧問的推薦意見後，就二零二四年總持續關連交易協議各自的條款是否屬公平合理，以及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)是否於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立及是否符合本公司及股東的整體利益，並就獨立股東於股東特別大會上應如何投票向閣下提供意見。

浩德融資已獲董事會委任為獨立財務顧問，就二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(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。獨立財務顧問之意見詳情連同其意見之理據，以及達成其意見所作之主要假設及考慮的因素，載於通函第31至64頁之函件。

亦希垂注(a)通函第6至第28頁所載之董事會函件及(b)通函附錄所載之一般資料。

獨立董事委員會函件

經考慮各二零二四年總持續關連交易協議之條款及條件及各二零二四年總持續關連交易協議項下擬進行的持續關連交易之建議年度上限、獨立股東之利益及來自獨立財務顧問之意見後，吾等認為各二零二四年總持續關連交易協議之條款屬公平合理，而其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成於股東特別大會通告所載條款提呈之相關決議案，以批准各二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

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

洪嘉禧先生

李子俊醫生

王韶先生

謹啟

二零二三年十一月十四日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為納入通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

重續持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(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，詳情載於日期為二零二三年十一月十四日的通函(「**通函**」)所載的「董事會函件」，而本函件為通函的一部分。除文意另有所指外，本函件所使用的詞彙與通函中所界定者具有相同含義。

茲提述(a) 貴公司日期為二零二三年八月二十八日、二零二三年九月十八日、二零二三年十月四日及二零二三年十月三十一日的公告，內容有關(其中包括)二零二四年總持續關連交易協議；及(b) 貴公司日期為二零二零年十一月五日及二零二一年六月四日的公告以及 貴公司日期為二零二零年十二月七日及二零二一年七月十六日的通函，內容有關(其中包括)二零二一年總持續關連交易協議。

浩德融資函件

由於各份二零二一年總持續關連交易協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，且將於二零二三年十二月三十一日前到期，於二零二三年八月二十八日(交易時段後)， 貴公司(為其本身及作為 貴集團其他成員公司的受託人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受託人)訂立二零二四年總持續關連交易協議，年期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，以重續各份二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議及二零二一年總智能化工程協議項下擬進行的持續關連交易。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，中國奧園為 貴公司的主要股東。中國奧園及其聯繫人間接持有183,386,250股股份，相當於 貴公司已發行股本約25.25%。因此，根據上市規則，中國奧園為 貴公司的關連人士，以及根據上市規則第14A章，各份二零二四年總持續關連交易協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於二零二四年總持續關連交易協議建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)超過5%，其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)構成非豁免持續關連交易並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由所有獨立非執行董事洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生組成之獨立董事委員會已告成立，負責就以下事宜向獨立股東提供意見：(i)各份二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易是否於 貴集團日常及一般業務過程訂立，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)各份二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立，以及是否公平合理；(iii)建議年度上限是否已按公平合理方式釐定；及(iv)經考慮獨立財務顧問的推薦建議後，獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈的決議案投票。

獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等的職責為向獨立董事委員會及獨立股東提供有關(i)二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)各份二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的

交易的條款是否按一般商業條款訂立，以及是否公平合理；(iii)建議年度上限是否已以公平合理的方式釐定；及(iv)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈的決議案投票的獨立意見。

吾等於通函日期前兩年內並無擔任 貴公司其他交易的獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，且鑑於吾等獲委聘就二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）提供意見的酬金符合市場水平，並不以將於股東特別大會上提呈的決議案獲成功通過為條件，且吾等的委聘乃按一般商業條款進行，故此吾等乃獨立於 貴公司。

吾等意見的基礎

在制訂吾等之意見時，吾等已審閱（其中包括）(i)二零二四年總持續關連交易協議；(ii) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零二二年年報」）；(iii) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告；(iv)中國奧園截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告（「中國奧園二零二二年年報」）；(v)中國奧園截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告（「中國奧園二零二一年年報」）及(vi)載於通函的其他資料。

吾等亦依賴通函所載或提述及／或由 貴公司、董事及 貴公司管理層（「管理層」）提供予吾等的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所提述及／或提供予吾等的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，且於股東特別大會舉行當日前將繼續真實、準確及完整。各董事願共同及個別承擔全部責任，包括遵照上市規則提供有關 貴公司資料的詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使通函的任何陳述有所誤導。

吾等概無理由相信，吾等在形成意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不確或有所誤導，而吾等亦概不知悉遺漏任何重大事宜以致提供予吾等的陳述、資料、意見或聲明變得失實、不確或有所誤導。

吾等認為，吾等已經獲得並審查充足資訊，以令吾等達致知情觀點，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等概無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

考慮的主要因素及理由

1. 有關 貴公司及中國奧園的資料

貴公司

貴公司為中國的知名物業管理服務及商業運營服務提供者。 貴集團主要從事為中國物業發展商開發或擁有的物業提供物業管理服務及商業運營服務。

中國奧園

中國奧園集團主要於中國從事(a)物業開發；(b)物業投資；(c)提供物業管理服務；(d)酒店運營；及(e)商品銷售。

2. 二零二四年總持續關連交易協議

2.1. 訂立二零二四年總持續關連交易協議的原因及裨益

考慮到上文「1.有關 貴公司及中國奧園的資料」一段所述的 貴集團的主要業務，吾等相信，向中國奧園集團開發或擁有的物業提供物業管理服務及相關增值服務及商業運營服務乃屬於 貴集團的日常及一般業務。

由於各二零二一年總持續關連交易協議將於二零二三年十二月三十一日到期，二零二四年總持續關連交易協議乃延續 貴集團在 貴集團的日常及一般業務過程中向中國奧園集團分別提供物業管理服務、商業運營服務及智能化工程服務的現有安排。

吾等獲管理層告知， 貴集團與中國奧園集團保持著逾15年的長期業務關係。憑借 貴集團與中國奧園集團之間的長期業務關係及業務交易的良好往績記錄，吾等獲管理層告知，向中國奧園集團提供的服務為 貴集團帶來穩定的收益來源及相較於獨立第三方可降低溝通成本及提升效率，令 貴集團受益。鑑於上文所詳述之過往的經營便利及為 貴集團帶來的利益，與中國奧園集團繼續保持業務關係有利於 貴集團的長期發展。

浩德融資函件

此外，吾等留意到，各二零二四年總持續關連交易協議項下提供中國奧園集團透過轉讓指定資產結算服務費的額外付款方式（誠如下文所進一步討論者，惟須待 貴集團接納）。吾等自管理層了解到，受宏觀經濟環境及COVID-19疫情的不利影響，中國奧園集團於過往數年一直面臨流動資金壓力。就此而言，吾等自中國奧園二零二二年年報了解到，其財務狀況持續惡化，擁有大量尚未償還借款。尤其是，吾等注意到中國奧園於二零二二年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為人民幣5,110.3百萬元，不足以支付其於同日的銀行及其他借款流動部分約人民幣66,690.3百萬元以及優先票據及債券流動部分約人民幣32,755.5百萬元。吾等亦注意到中國奧園於二零二二年十二月三十一日產生流動負債淨額約人民幣29,869.1百萬元。

根據管理層提供的資料，吾等注意到，於二零二三年六月三十日，應收中國奧園集團的服務費逾人民幣300百萬元；其中大部分已逾期超過一年。

考慮到上述情況，吾等同意管理層的觀點，即二零二四年總持續關連交易協議項下提供的額外付款方式使 貴集團能夠於自中國奧園集團收取應收賬款方面擁有更大靈活性，其進而能從財務方面更好地保障 貴集團及股東利益。吾等進一步認為，根據二零二四年總持續關連交易協議， 貴集團有權但並無義務接受及同意任何建議以指定資產進行結算，惟須經 貴集團不時對各種因素進行合理評估與評價，包括但不限於 貴集團的財務狀況、指定資產的組成及狀況、有關安排對 貴公司及股東的益處以及對指定資產盡職調查（如有）的結果。此外，指定資產的價值將由獨立專業估值師評估並經 貴公司與中國奧園相互確認。

經考慮中國奧園集團的流動資金狀況，以及 貴集團可全權酌情接納及同意指定資產的任何建議結算，吾等認同管理層之意見，即各二零二四年總持續關連交易協議項下提供的額外付款方式符合 貴公司及股東的整體利益。

總體而言，管理層認為及吾等同意，各二零二四年總持續關連交易協議項下擬進行的交易將繼續在 貴集團的日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

2.2. 二零二四年總物業管理協議

為評估二零二四年總物業管理協議的公平性及合理性，吾等已考慮以下因素。

2.2.1. 二零二四年總物業管理協議之主要條款

根據具有固定期限(自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)止)的二零二四年總物業管理協議，主要條款包括：

- (i) 物業管理服務的範圍為向中國奧園集團開發或擁有的物業提供預售階段、交付前階段及交付後階段的物業管理服務，包括預售銷售輔助服務、安保、清洗、綠化、維修及維護服務、物業或車位銷售代理服務及相關增值服務；及
- (ii) 服務費應由中國奧園集團以現金支付予 貴集團， 貴集團可自 貴集團根據二零二四年總物業管理協議提供物業管理服務過程中為及代表中國奧園集團收取的任何費用中抵銷、扣除或扣留。倘中國奧園集團無法於規定期限內以現金結算服務費， 貴集團及中國奧園集團可真誠磋商替代支付方式。中國奧園集團可根據二零二四年總物業管理協議向 貴集團轉讓指定資產以結算有關服務費，且 貴集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。

吾等之意見

吾等留意到二零二四年總物業管理協議之主要條款與二零二一年總物業管理協議之主要條款基本一致，惟(i)增加替代付款方式以供中國奧園集團透過轉讓指定資產結算服務費；及(ii)重列物業管理服務範圍包括物業或車位銷售代理服務除外。

浩德融資函件

吾等知悉 貴集團已就根據二零二四年總物業管理協議將向中國奧園集團提供的物業管理服務採納定價政策， 貴集團應當優先執行經人民政府價格行政主管部門核定的物業管理服務社會平均成本確定的國家或地方政府有關物業管理服務費的指導價格。倘並無國家或地方政府指導價格，就提供物業管理服務將收取的服務費應考慮以下因素經公平磋商後釐定：(a)物業的類型；(b)建議服務的範圍，例如就物業管理服務授予 貴集團之各單獨物業管理項目之總建築面積；(c)預期經營成本，包括但不限於人工成本及管理費用；及(d) 貴集團與中國其他物業管理服務供應商在條件及規模大致相同的物業向獨立第三方提供物業管理服務所收取的定價。有關詳情，請參閱通函「董事會函件」內「5.定價政策」一段。

據管理層告知，上述定價政策一貫適用於中國奧園集團及 貴集團的獨立第三方客戶，表明中國奧園集團及獨立第三方客戶於此方面受平等公正對待。

吾等注意到， 貴集團已制定內部控制措施，以監測二零二四年總物業管理協議項下擬進行的交易的定價政策的執行情況。就此而言，吾等已取得 貴集團與中國奧園集團分別於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月訂立的物業管理服務交易的完整清單。吾等挑選合共22個二零二一年總物業管理協議項下進行之物業管理服務交易樣本（「**物業管理服務樣本**」）進行審查。物業管理服務樣本乃根據以下各項選定：(i)截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月的五大物業管理服務交易；及(ii)此外，為涵蓋 貴集團向中國奧園集團提供的所有類型之物業管理服務，吾等已根據上述五大交易未涵蓋的各類型物業管理服務的最大交易挑選各有關年度／期間的額外兩項、一項及四項物業管理服務交易。據管理層告知， 貴集團於二零二一年總物業管理協議期限內（截至目前）僅與中國的獨立第三方物業開發商訂立六項類似物業管理服務交易。就此，吾等已取得所有上述合約進行審查，並注意到(i) 貴集團向獨立第三方物業開發商提供的服務與向中國奧園集

團提供的服務相若，包括於預售階段、交付前階段及交付後階段提供的物業管理服務；及(ii)向獨立第三方物業開發商提供的定價條款與提供予中國奧園集團者相若。此外，吾等亦留意到，物業管理服務樣本的單價遵循國家或地方政府對物業管理服務費之指導價格(倘適用)。就此，吾等了解到中國若干省份就物業管理服務費設定價格上限(即國家或地方政府之指導價格)。經審查物業管理服務樣本後，吾等留意到，(倘適用) 貴集團收取的物業管理費之單價並無超過各價格上限。

經考慮已獲得及審查的物業管理服務樣本(有關所審查樣本的詳情，請參閱下文「3.內部控制措施」一段)涵蓋二零二一年總物業管理協議的期限(截至目前)以及向中國奧園集團提供的各種類型的物業管理服務，吾等認為樣本數目足夠。考慮到 貴集團就向中國奧園集團及獨立第三方物業開發商提供物業管理服務適用相同的定價政策，吾等認為， 貴集團的內部控制已經遵守上述向中國奧園集團提供物業管理服務的定價政策。吾等亦認為，目前已有既定程序確保二零二四年總物業管理協議項下擬進行的交易將持續按一般商業條款訂立及參照上述定價政策進行，因此為公平合理。

就新增中國奧園集團根據二零二四年總物業管理協議結算應付服務費的替代付款方式(如上文「2.1.訂立二零二四年總持續關連交易協議的理由及裨益」一段進一步討論者)而言，鑑於中國奧園集團的流動資金狀況(例如，如上文所述，其流動負債淨額狀況以及支付銀行及其他借貸流動部分的銀行結餘及現金之嚴重短缺)，有關變更旨在為 貴集團自中國奧園集團收取應收賬款方面提供靈活性。就此，吾等就於聯交所上市的中國物業管理公司自二零二三年下半年起所發佈之近期公告(其反映中國之近期情緒及現行慣例)進行案頭研究。吾等留意到，有以下兩家中國物業管理公司與彼等各自股東(即中國物業開發商)訂立協議以接納以收取資產方式結算彼等各自現有持續關連交易項下到期未結應付賬款。根據該等標準篩選之名單已屬詳盡。

浩德融資函件

公告日期	公司名稱	股份代號	交易詳情
二零二三年 八月十一日	金科智慧服務 集團股份 有限公司	9666	於二零二三年八月十一日，金科智慧服務集團股份有限公司(連同其附屬公司，統稱「 金科智慧服務集團 」)與金科地產集團股份有限公司(連同其附屬公司(不包括金科智慧服務集團)，統稱「 金科地產集團 」)訂立物業轉讓協議，據此，金科地產集團應轉讓36項物業(「 抵銷物業 」)予金科智慧服務集團，作為代替有關金科智慧服務集團向金科地產集團提供物業管理服務的持續關連交易產生的應付款項的付款。36項抵銷物業包括19項住宅物業、6項商業物業、8套寫字樓及3個產業園廠房。
二零二三年 八月 二十八日	雅生活智慧 城市服務 股份有限 公司	3319	於二零二三年八月二十八日，雅生活智慧城市服務股份有限公司(連同其附屬公司，統稱「 雅生活集團 」)與雅居樂集團控股有限公司(連同其附屬公司(不包括雅生活集團)，統稱「 雅居樂集團 」)訂立彼等現有持續關連交易協議的補充協議，據此，若雅居樂集團未能支付相關現有持續關連交易協議項下的未償還應付服務費，雅生活集團可從雅居樂集團未售物業資產(包括但不限於寫字樓、商舖和商品房)中選擇接納資產以結清未償還應付款項。

吾等留意到上述交易與根據二零二四年總持續關連交易協議擬進行的替代支付安排相若，均涉及中國物業管理公司接納其股東(即中國物業開發商)的資產作為持續關連交易項下到期應付賬款之支付方式。吾等認為，此舉可為 貴集團提供自中國奧園集團收取應收賬款的替代方法，惟須待獨立物業估值師對指定資產進行令人滿意的盡職調查(如有)及估值後方可作實。吾等知悉 貴集團在作出任何建議以

浩德融資函件

指定資產結算的決定之前，將評估和考慮(其中包括)中國奧園集團以現金結算應收款項的可能性，以及指定資產是否可隨時變現或轉換為現金。據管理層告知，只有在 貴集團進行全面評估後認為不太可能以現金結算的情況下，方會考慮以指定資產結算作為次要選擇。吾等認為，倘中國奧園集團以現金結算的可能性較低，獲得指定資產作為另一種結算方式相比起無法收回應收款項對 貴集團而言實屬更佳選擇。此外，吾等知悉 貴集團將與中國奧園集團就更容易變現為現金的指定資產進行磋商。就此而言，吾等注意到，根據中國奧園二零二二年年報，中國奧園集團擁有投資物業約人民幣126億元，其中約87.1%為已竣工投資物業，包括零售店舖、辦公室及商業樓宇。因此，吾等認為，在必須考慮透過指定資產進行結算的情況下，中國奧園集團應擁有若干可以隨時轉化為現金的資產，可供 貴集團談判。總體而言，經考慮上述情況及現行市場慣例，吾等認為二零二四年總物業管理協議項下增加替代付款方式屬公平合理。

就重列物業管理服務範圍包括物業或車位銷售代理服務而言，吾等自管理層獲悉，此舉旨在滿足中國奧園集團不斷變化的需求，並與中國其他物業管理服務供應商的現行市場慣例保持一致。就此，吾等已就以下資料進行案頭研究：(i)自二零二一年(即二零二一年總物業管理協議開始時)以來直至最後實際可行日期的中國物業管理公司於聯交所發佈及刊發的所有招股章程；及(ii)於最後實際可行日期中國物業管理公司於聯交所刊發的所有現有申請版本。吾等認為，自二零二一年(即二零二一年總物業管理協議開始時)起的回顧期間可為中國物業管理公司近期提供的服務範圍提供合理參考。從吾等的上述案頭研究中，吾等留意到有以下14家中國物業管理公司從事提供物業或車位銷售代理服務。根據該等標準篩選之名單已屬詳盡。

	公司名稱	股份代號	所提供銷售	
			代理服務的類別	代理費率
1	眾安智慧生活服務有限公司	2271	停車位	未披露
2	魯商生活服務股份有限公司	2376	物業及停車位	未披露

浩德融資函件

	公司名稱	股份代號	所提供銷售	
			代理服務的類別	代理費率
3	蘇新美好生活服務股份有限公司	2152	物業	未披露
4	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司	2352	物業及停車位	未披露
5	力高健康生活有限公司	2370	停車位	銷售所得款項的35%
6	金茂物業服務發展股份有限公司	816	停車位	未披露
7	德商產投服務集團有限公司	2270	物業	未披露
8	康橋悅生活集團有限公司	2205	物業	未披露
9	德信服務集團有限公司	2215	物業	銷售所得款項的4.5%
10	領悅服務集團有限公司	2165	停車位	未披露
11	朗詩綠色生活服務有限公司	1965	物業	銷售所得款項的2%至30%
12	越秀服務集團有限公司	6626	停車位	未披露
13	新希望服務控股有限公司	3658	物業	未披露
14	深業物業運營集團股份有限公司	不適用 ^(附註)	物業	每月租金所得款項的50%至95%

附註：資料乃摘錄自申請版本。因此，並無股份代號。

因此，吾等認同管理層之意見，即中國物業管理公司之物業或車位銷售代理服務計入其物業管理服務範圍並不罕見。吾等認為，根據二零二四年總物業管理協議重列物業管理服務範圍，一方面反映了中國物業管理服務行業目前的市場慣例，使 貴集團能夠滿足中國奧園集團瞬息萬變的需求，並保持其市場競爭力；另一方面，為 貴集團提供額外收入來源。

浩德融資函件

綜上所述，吾等認為二零二四年總物業管理協議的條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理。

2.2.2. 建議年度上限

2.2.2.1. 現有年度上限及歷史差異

下表分別概述截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月(i)根據二零二一年總物業管理協議 貴集團與中國奧園集團的歷史交易金額；以及(ii)相應現有年度上限。

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二三年 六月三十日 止六個月
	二零二一年	二零二二年	
	(人民幣千元)		
歷史交易金額	266,445	86,696	29,664
現有年度上限	667,480	901,100	1,203,060 (截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度)
使用率(概約)	39.9%	9.6%	2.5% ^(附註)

附註：該使用率乃根據(i)截至二零二三年六月三十日止六個月的歷史交易金額；並除以(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限而計算。

如上表所示，現有年度上限的使用率由二零二一年的約39.9%降至二零二二年的約9.6%。在截至二零二三年六月三十日止六個月，實際交易金額約為截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限的2.5%。就實際交易金額而言，貴集團向中國奧園集團提供的物業管理服務由二零二一年的約人民幣266.4百萬元減少約67.5%至二零二二年的約人民幣86.7百萬元，並進一步減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣29.7百萬元。

浩德融資函件

據管理層告知，中國奧園集團過去數年一直面臨運營及財務壓力，主要是由於COVID-19疫情、宏觀經濟環境、對中國房地產行業的政策調整以及日益激烈的行業競爭帶來的挑戰。就此，吾等自中國奧園的二零二一年年報及中國奧園的二零二二年年報留意到，中國奧園的已售合同建築面積由二零二一年的約11.0百萬平方米大幅減少約80.9%至二零二二年的約2.1百萬平方米。因此，中國奧園集團的經營表現轉差對其對 貴集團所提供物業管理服務的需求產生不利影響，因而導致截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的現有年度上限的使用率較低。

吾等留意到此下行趨勢為行業普遍現象，例如，根據中國國家統計局於二零二三年二月二十八日發佈的數據，二零二二年房地產新建造面積及銷售面積分別同比(「**同比**」)減少約39.4%及24.3%。

2.2.2.2. 建議年度上限

下表載列分別於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，中國奧園集團根據二零二四年總物業管理協議就提供物業管理服務向 貴集團應付費用的建議年度上限。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
建議年度上限	250,000	250,000	250,000

在釐定上述建議年度上限時，吾等獲管理層告知， 貴公司已考慮到以下各項：

- (i) 考慮到當前不確定的全球宏觀經濟環境及中國物業開發商面臨的低迷市況，二零二四年總物業管理協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於二零二一年總物業管理協議項下截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的年度上限；

- (ii) 儘管如上文(i)段所述及於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率較低，中國政府部門不斷致力於通過實施規劃措施刺激物業市場，如放寬購房限制、降低首套房及第二套房的首付比例等。因此，貴集團預期中國物業市場將逐漸顯現復甦跡象，因而於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度中國奧園集團仍將對貴集團的物業管理服務有穩定需求；

- (iii) 參考一間研究機構於二零二二年十二月所發佈與中國消費者有關之研究報告，作為中國消費市場主要增長驅動力的中國中高收入家庭數量預期將繼續增加。除上文第(ii)段的計劃措施所帶來中國物業市場的預期逐步發展外，鑑於中國中高收入家庭數目不斷增加，彼等通常需要量身定制及創新性服務，預期對多元化及優質物業管理服務及相關增值服務的需求將不斷上升。由此可見，物業或車位銷售代理服務及增值服務的需求具有相當大的增長潛力及潛在的巨大市場及因此，於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團對貴集團物業管理服務的需求穩定；

- (iv) 於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，中國奧園集團授予貴集團提供物業管理服務的合約項目(不包括下文(v)段所載銷售輔助服務項目)的歷史數目分別為134個、229個及229個。根據二零二一年總物業管理協議，上述數目日益增加的合約項目產生的收益增加被下文第(v)段所載銷售輔助服務項目數目日益減少令收益減少所抵銷，導致歷史交易金額總體減少。然而，鑑於上述合約項目數目日益增加連同中國政府機關所發佈與中國物業市場有關

的刺激措施，預期截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團授予 貴集團提供物業管理服務的合約項目數目將逐步增加；及

- (v) 於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團推出的173個、168個及117個銷售項目中，同期中國奧園集團授予 貴集團的銷售輔助服務項目數目分別為151個、128個及110個。根據上文所述，於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度授予 貴集團的中國奧園集團銷售輔助服務項目的平均比率為約85%。此外，於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團交付的建築面積為約6.05百萬平方米、6.34百萬平方米及2.55百萬平方米，而同期中國奧園集團授予 貴集團的物業管理項目的建築面積分別為約4.88百萬平方米、7.43百萬平方米及1.94百萬平方米。根據上文所述，於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度授予 貴集團的中國奧園集團交付前物業管理項目的平均比率約為95%。由於預期中國奧園集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的業務及營運將逐漸恢復至疫情前水平且可於未來三年維持上述比率，預期二零二四年總物業管理協議項下於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的交易金額將與二零二一年總物業管理協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的歷史交易金額類似，導致二零二四年總物業管理協議項下於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限接近二零二一年總物業管理協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的歷史交易金額。

於評估建議年度上限是否公平合理時，吾等已與管理層討論並取得相關計算文件以進行審查。考慮到上文所述現有年度上限之使用率相對較低，吾等注意到管理層已就截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度各年分別設定明顯較低水平之建議年度上限人民幣250百萬元，而截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之現有年度上限為約人民幣667.5百萬元、人民幣901.1百萬元及人民幣1,203.1百萬元。有關建議年度上限水平與截至二零二一年十二月三十一日止年度之實際交易金額約人民幣266.4百萬元相若。

浩德融資函件

根據吾等對計算文件之審查及與管理層之討論，吾等獲悉上述建議年度上限主要包括(i)預售銷售輔助服務費；(ii)交付前物業管理服務費；(iii)預售前物業管理服務費；及(iv)與未售出單位有關之交付後物業管理服務費。此外，吾等亦留意到，管理層已考慮二零二四年總物業管理協議中經重列的服務範圍（即物業或車位銷售代理服務）。雖然如上文所述，預計對有關服務的需求將不斷增加，惟吾等注意到，與未來三年的建議年度上限相比，該預計金額並不重大。

就(i)預售銷售輔助服務費而言，其與 貴集團所管理中國奧園集團之銷售中心數目有關。吾等獲悉，其乃根據以下各項估計：(a)中國奧園集團銷售中心之現有數目（即14個），於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年預期每年增加5個銷售中心（誠如中國奧園集團所告知）；(b)誠如上文所述，向 貴集團作出之過往平均中標率為約85%；及(c) 貴集團所收取每個銷售中心之過往平均費用（即約人民幣230,000元）。

就(ii)交付前物業管理服務費而言，其與中國奧園集團之預期交付建築面積有關。吾等獲悉，其乃根據以下各項估計：(a)將於二零二三年交付之預期建築面積（根據中國奧園集團提供之交付時間表計算）（即約1.8百萬平方米），於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年預期每年增加5%（誠如中國奧園集團所告知）；及(b) 貴集團就交付前物業管理服務所收取每平方米過往平均費用（即每平方米約人民幣6.5元）。

就(iii)預售物業管理服務費而言，其與中國奧園集團之新建築工地面積相關。吾等自管理層獲悉，於二零二三年（截至目前），中國奧園集團並無新建築工地。然而，誠如中國奧園集團所表明，預期有關建築活動將逐步恢復且預期於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年之新建築工地面積將達到COVID-19前水平之約50%（即約4.0百萬平方米）。 貴集團已就預售物業管理服務採納所收取每平方米過往平均費用（即每平方米約人民幣4.5元）。

就(iv)與未售出單位有關之交付後物業管理服務費而言，吾等獲悉，其乃根據以下各項估計：(a)為中國奧園集團管理的現有未售單位面積約為32.4百萬

平方米；(b)上文所述之預期交付建築面積；(c)上文所述向 貴集團作出之過往平均中標率為約95%；(d)未售出單位之過往比率約13.0%；及(e) 貴集團就物業管理服務所收取每平方米過往平均費用(即每平方米約人民幣26.1元)。

就物業或車位銷售代理而言，吾等注意到有關代理費佔截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年建議年度上限的5%以下。吾等了解管理層已就銷售代理交易假設5%的代理費。根據吾等對從事提供物業或車位銷售代理服務的中國物業管理公司的桌面搜索(如上文「2.2.1.二零二四年總物業管理協議之主要條款」一段所詳述)，該5%的假定代理費率介乎彼等各自招股章程或申請版本(如適用)所披露代理費率2%至35%的範圍內。吾等注意到深業物業運營集團股份有限公司於其申請版本中所披露的代理費率乃按每月租金所得款項計算，因此就上述分析而言，其無法與 貴集團的代理費率比較。

整體而言，吾等注意到，於達致建議年度上限時假設之費率與過往平均數基本一致。未來三年交易金額之預期增長主要來自中國奧園集團之交付前及預售活動預期增加。就此而言，吾等注意到，自二零二二年底中國解除COVID-19疫情限制政策起，中國政府推出數項支持政策以穩定市場信心及預期。例如，關鍵措施包括允許銀行延長授予物業開發商之到期貸款、透過降低首付比例及按揭利率支持物業銷售以及確保向購房者交付預售物業。儘管根據中國國家統計局公佈之最新數據，截至二零二三年九月三十日止九個月，商品房總銷售面積同比減少約7.5%，惟有關減少幅度遠低於二零二二年同期之約22.2%。另一方面，吾等自中國奧園之二零二二年年報注意到，於二零二二年十二月三十一日，中國奧園集團擁有267個項目，總土地儲備約30.83百萬平方米。考慮到(i)中國政府對房地產市場之最新支持政策；(ii)相較過往數年，COVID-19疫情產生之不利影響將有所減少；及(iii)中國奧園集團之最新土地儲備，吾等認同管理層之觀點，即於未來數年，中國奧園集團可能逐步恢復，進而增加對 貴集團物業管理服務之需求。

除上文所述外，考慮到(i) 貴集團根據二零二四年總物業管理協議並無責任用盡建議年度上限；(ii)建議年度上限可令 貴集團根據其未來需求靈活向中國奧園集團提供物業管理服務；及(iii)存在內部控制措施以規管 貴集團向中國奧園集團提供物業管理服務交易，當中將向中國奧園集團及獨立第三方物業開發商應用統一定價政策，吾等認為，根據二零二四年總物業管理協議提供物業管理服務於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限人民幣250百萬元屬公平合理。

2.3. 二零二四年總商業運營協議

為評估二零二四年總商業運營協議是否屬公平合理，吾等已考慮以下各項。

2.3.1. 二零二四年總商業運營協議之主要條款

根據二零二四年總商業運營協議(具有固定期限，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)止)，主要條款包括：

- (i) 為響應市場需求為中國奧園集團發展或擁有的物業提供商業運營服務之範圍應指市場調查及定位服務、商戶管理及收租服務，以及其他商業運營服務或增值服務；及
- (ii) 服務費應由中國奧園集團以現金支付予 貴集團， 貴集團可自 貴集團根據二零二四年總商業運營協議提供商業運營服務過程中為及代表中國奧園集團收取的任何費用中抵銷、扣除或扣留。倘中國奧園集團無法於規定期限內以現金結算服務費， 貴集團及中國奧園集團可真誠磋商替代支付方式。中國奧園集團可根據二零二四年總商業運營協議向 貴集團轉讓指定資產以結算有關服務費，且 貴集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。

吾等之意見

吾等注意到，除為中國奧園集團增加透過轉讓指定資產支付服務費的替代付款方式外，二零二四年總商業運營協議的主要條款與二零二一年總商業運營協議的條款基本相同。

吾等獲悉 貴集團已就根據二零二四年總商業運營協議將向中國奧園集團提供之商業運營服務採納定價政策，服務費應計及(a)物業的位置及規模，例如就商業運營服務授予 貴集團之各單獨商業運營項目之總建築面積；及(b) 貴集團與中國其他商業運營服務供應商在條件及規模大致相同的物業向獨立第三方提供商業運營服務所收取的定價。有關詳情，請參閱本通函「董事會函件」內「5.定價政策」一段。

根據管理層，上述定價政策統一適用於中國奧園集團及 貴集團之獨立第三方客戶，此舉表明中國奧園集團及獨立第三方客戶就此而言獲平等及公平對待。

吾等注意到， 貴集團已制定內部控制措施，以監控實施二零二四年總商業運營協議項下擬進行交易之定價政策。就此而言，吾等已取得 貴集團與中國奧園集團分別於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月訂立之商業運營服務交易之完整清單。吾等挑選合共15個二零二一年總商業運營協議項下進行之商業運營服務交易樣本（「商業運營服務樣本」）進行審查。商業運營服務樣本乃分別根據截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月向中國奧園集團提供之五大商業運營服務交易獲遴選。誠如管理層所告知， 貴集團於二零二一年總商業運營協議期限內（截至目前）並無與獨立第三方物業開發商訂立類似商業運營服務交易。儘管如此，吾等已就(i)自二零二一年（即二零二一年總商業運營協議開始時）起至最後實際可行日期止的中國物業管理公司於聯交所發佈及刊發的所有招股章程；及(ii)於最後實際可行日期於聯交所公佈的所有中國物業管理公司的現有申請版本進行案頭研究。吾等認

浩德融資函件

為，自二零二一年(即二零二一年總商業運營協議生效時)起的回顧期間為中國物業管理公司最近就提供商業運營服務收取的定價條款提供合理參考。通過上述案頭研究，吾等注意到以下五家中國物業管理公司公開披露其商業運營服務的定價。根據該等標準篩選之名單已屬詳盡。

公司名稱	股份代號	服務範圍	定價條款
珠海萬達商業管理集團股份有限公司	不適用 ^(附註)	商業運營服務，包括(i)若干開業前諮詢服務；(ii)營運管理服務；(iii)物業管理服務；及(iv)增值服務	淨營業收入的20%至40%
泓盈城市運營服務集團股份有限公司	不適用 ^(附註)	商業運營服務，如市場商業定位、租戶招攬服務、安全管理及日常維護	租金的15%或30%
深業物業運營集團股份有限公司	不適用 ^(附註)	商業營運服務，包括商業租賃、涉及商業物業日常營運的營運服務及推廣服務	基本管理費為營業收入的3%至5%，及利潤管理費為利潤的4%至7%
新希望服務控股有限公司	3658	商業運營服務，包括(i)市場研究及定位與開業準備服務；(ii)商業運營服務，如租戶招攬服務、租戶管理服務、商業管理服務以及營銷及推廣服務；及(iii)商業物業	租金的10%(租戶管理服務) (尚未披露商業運營服務項下其他服務的定價條款)

浩德融資函件

公司名稱	股份代號	服務範圍	定價條款
中駿商管智慧服務控股有限公司	606	商業物業管理及運營服務，包括(i)基本商業物業管理服務，如安保、清潔、維修保養、租戶協助、營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務；及(iii)其他增值服務	租金的5%(租戶管理及租金收款服務) (尚未披露商業物業管理及運營服務項下其他服務的定價條款)

附註：資料乃摘錄自申請版本。因此，並無股份代號。

根據上表，吾等注意到，中國物業管理公司提供的商業運營服務一般涉及商業物業管理、租戶管理以及其他增值服務(與貴集團向中國奧園集團提供的服務相當)。就定價條款而言，吾等注意到，不同物業管理公司各異。根據吾等對商業運營服務樣本之審閱，吾等注意到僅珠海萬達商業管理集團股份有限公司之定價條款與貴集團的定價條款相若。吾等進一步注意到貴集團之定價條款(按收益分成比率計算約為30%)介乎珠海萬達商業管理集團股份有限公司之20%至40%範圍之內(誠如上文所披露)。儘管僅識別一間可資比較公司，惟考慮到：(i)有關中國物業管理公司就商業運營服務收取的定價條款的公開資料有限，且不同物業管理公司的定價條款各不相同；(ii)其為一份基於上述研究標準的詳盡名單；及(iii)貴集團的定價條款介乎可比較公司範圍之內，吾等認為，於評估貴集團有關提供商業運營服務的定價條款時，其為一項合理的參考。

考慮到所獲得及審查之商業運營服務樣本(有關所審查樣本的詳情，請參閱下文「3.內部控制措施」一段)涵蓋二零二一年總商業運營協議期間(截至目前)，吾等認為樣本數目屬足夠。經計及(i) 貴集團就向中國奧園集團及獨立第三方物業開發商提供商業運營服務應用相同定價政策；及(ii) 貴集團向中國奧園集團提供商業運營服務的定價條款處於上文所討論的獨立第三方物業管理公司收取的定價範圍內，吾等認為已遵循 貴集團之內部控制，以遵守上述有關向中國奧園集團提供商業運營服務之定價政策。吾等亦認為，已制定程序以確保二零二四年總商業運營協議項下擬進行之交易將參考上述定價政策按一般商業條款持續進行，因此屬公平合理。

有關吾等對付款條款之意見，請參閱上文「2.2.1.二零二四年總物業管理協議之主要條款」一段。

經計及上文所述，吾等認為二零二四年總商業運營協議之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理。

2.3.2. 建議年度上限

2.3.2.1. 現有年度上限及過往差異

下表分別概述截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月(i) 貴集團及中國奧園集團根據二零二一年總商業運營協議的過往交易金額；及(ii)相應現有年度上限。

浩德融資函件

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零二三年 六月三十日 止六個月
	二零二一年	二零二二年	
	(人民幣千元)		
過往交易金額	77,945	31,002	12,275
現有年度上限	221,430	272,220	316,650 (截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度)
使用率(概約)	35.2%	11.4%	3.9% ^(附註)

附註：該使用率乃根據(i)截至二零二三年六月三十日止六個月之過往交易金額；及除以(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度之現有年度上限計算。

誠如上表所示，現有年度上限之使用率由二零二一年之約35.2%減少至二零二二年之約11.4%。於截至二零二三年六月三十日止六個月，實際交易金額佔截至二零二三年十二月三十一日止年度之現有年度上限之約3.9%。按實際交易金額計，貴集團向中國奧園集團提供之商業運營服務由二零二一年之約人民幣77.9百萬元減少約60.2%至二零二二年之約人民幣31.0百萬元，並進一步減少至截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣12.3百萬元。

吾等自管理層獲悉，由於COVID-19疫情以及中國政府實施之相關控制措施，如關閉商業及娛樂設施以及暫停堂食服務，於二零二一年及二零二二年租戶獲提供租金減免。由於貴集團之商業運營費主要來自應收租金部分，此對貴集團之商業運營收入產生不利影響，並導致現有年度上限之使用率較低。此外，在中國奧園集團於過往數年一直面臨運營及財務壓力之背景下(誠如上文「2.2.2.1.現有年度上限及過往差異」一段進一步討論)，中國奧園集團一

浩德融資函件

直精簡其物業投資組合以換取流動資金資源。就此而言，吾等自中國奧園之二零二二年年報注意到，其投資物業由二零二一年十二月三十一日之約人民幣14,147.7百萬元減少約10.8%至二零二二年十二月三十一日之約人民幣12,623.1百萬元。因此，對 貴集團商業運營服務之相應需求受到不利影響。

2.3.2.2. 建議年度上限

下表分別概述截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度中國奧園集團根據二零二四年總商業運營協議就提供商業運營服務向 貴集團應付費用之建議年度上限。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
建議年度上限	200,000	200,000	200,000

(人民幣千元)

於釐定建議年度上限時，吾等自管理層獲悉， 貴公司已計及以下各項：

- (i) 考慮到中國物業開發商當前面臨的動盪營商環境及不利市況，二零二四年總商業運營協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於二零二一年總商業運營協議項下截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的年度上限；
- (ii) 儘管如上文(i)段所述及於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率較低，根據 貴集團與中國奧園集團討論及中國政府機關為促進外國投資而實施的舉措及激活物業市場的計劃措施對商業項目及物業數目的刺激後預期中國奧園集團將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度交付的商業項目及寫字樓數目， 貴集團預期於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度中國奧園集團將對 貴集團的商業運營服務有穩定需求；
- (iii) 於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團授予 貴集團提供商業運營服務的合約項目的歷史數目分別為22

個、23個及20個，及於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，中國奧園集團授予 貴集團之商業運營項目的歷史建築面積分別約為0.94百萬平方米、1.08百萬平方米及0.72百萬平方米。由於預期中國奧園集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的業務及營運將逐漸恢復至疫情前水平，預期二零二四年總商業運營協議項下於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的交易金額將與二零二一年總商業運營協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限類似，導致二零二四年總商業運營協議項下於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限接近二零二一年總商業運營協議項下於截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限；及

- (iv) 根據僅適用於 貴集團在管商場的現有利潤分成安排， 貴集團有權就為商場提供商業運營服務獲得有關商場的約30%經營利潤。上述分成比例乃由 貴集團及中國奧園集團經公平磋商後釐定，及 貴集團已自 貴公司上市起採納該比例。多年來， 貴集團之商業營運服務分部之業務模式並無重大變化及於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度， 貴集團商業營運服務分部之平均毛利率一直維持在穩定水平，約為36.6%，根據現有利潤分成安排， 貴集團的分成比率維持在約30%。儘管歷史分成比例對 貴公司而言屬可接受比例，惟提高 貴集團在該安排項下的分成比率有助於增加 貴集團提供商業運營服務的收入，因此， 貴集團考慮與中國奧園集團磋商及探討增加 貴集團於有關安排項下之分成比率的可行性。

於評估建議年度上限是否屬公平合理時，吾等已與管理層討論並取得相關計算文件以進行審查。考慮到上文所述現有年度上限之利用率相對較低，吾等注意到管理層已就截至二零二六年十二月三十一日止年度各年分別設定較低水平之年度上限人民幣200百萬元，而截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之現有水平為約人民幣221.4百萬元、人民幣272.2百萬元及人民幣316.7百萬元。

根據吾等對計算文件之審查及與管理層之討論，吾等獲悉上述建議年度上限主要基於(i)由中國奧園集團擁有並由 貴集團管理及運營的商業物業的現有面積約0.6百萬平方米；(ii)假設未來三年不會減免租戶租金；及(iii)有關提供商業運營服務定價條款(即分成比例約30%)的現有水平得出。吾等進一步獲悉建議年度上限人民幣200百萬元為 貴集團商討於未來三年合理提高向中國奧園集團所提供商業運營服務的分成比例提供空間。

由於中國已解除COVID-19疫情控制政策，商業及娛樂活動逐步恢復正常，吾等認同管理層之上述基準及假設屬合理的觀點。

除上文所述外，考慮到(i) 貴集團根據二零二四年總商業運營協議並無責任用盡建議年度上限；(ii)建議年度上限可令 貴集團根據其未來需求靈活向中國奧園集團提供商業運營服務；及(iii)存在內部控制措施以規管 貴集團向中國奧園集團提供商業運營服務交易，當中將向中國奧園集團及獨立第三方物業開發商應用統一定價政策，吾等認為，根據二零二四年總商業運營協議提供商業運營服務於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限人民幣200百萬元屬公平合理。

2.4. 二零二四年總智能化工程協議

為評估二零二四年總智能化工程協議(具有固定期限，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)止)是否公平合理，吾等已考慮以下各項。

2.4.1. 二零二四年總智能化工程協議之主要條款

根據二零二四年總智能化工程協議，主要條款包括：

- (i) 智能化工程服務的範圍應為(a)提供智能設計及工程服務及相關服務，例如提供視頻監控及控制系統、視頻對講系統及周邊保護系統；(b)通信設

施建設、光纖到戶服務及相關服務；及(c)提供智慧設備，如智能家居產品、智慧互聯設備及大數據產品；及

- (ii) 服務費應由中國奧園集團以現金支付予 貴集團， 貴集團可自 貴集團根據二零二四年總智能化工程協議提供智能化工程服務過程中為及代表中國奧園集團收取的任何費用中抵銷、扣除或扣留。倘中國奧園集團無法於規定期限內以現金結算服務費， 貴集團及中國奧園集團可真誠磋商替代支付方式。中國奧園集團可根據二零二四年總智能化工程協議向 貴集團轉讓指定資產以結算有關服務費，且 貴集團於合理評估與評價後有權(但無義務)接受有關安排。

吾等之意見

吾等注意到，二零二四年總智能化工程協議的主要條款與二零二一年總智能化工程協議的條款基本相同，除了為中國奧園集團增加通過轉讓指定資產結算服務費的替代付款方式。

吾等了解到， 貴集團已就根據二零二四年總智能化工程協議將向中國奧園集團提供的智能化工程服務採納定價政策，當中將優先適用地方住房和城鄉建設部頒佈之地方政府對智能化工程服務費之指定價格。負責管理及監測建築及工程項目定價及成本的地方住房和城鄉建設部通常將對與工程項目有關的人工成本、材料成本及購買或租賃機械設備的成本發佈規定價格。倘並無地方政府指定價格，就提供智能化工程服務收取之服務費應計及(a)不時適用之行業標準；(b)所產生的成本及開支(包括但不限於員工成本、原材料成本及就提供智能化工程服務採購或租賃設施或設備的成本)；(c)包含整體加成比率之利潤率預期將介乎5%至10%；及(d) 貴集團就向獨立第三方提供智能化工程服務所收取的價格經公平磋商後釐定。有關詳情，請參閱通函「董事會函件」內「5.定價政策」一段。

浩德融資函件

根據管理層的意見，上述定價政策對中國奧園集團及 貴集團的獨立第三方客戶一致適用，表明中國奧園集團及獨立第三方客戶於此方面得到平等與公平的對待。

吾等注意到， 貴集團已制定內部控制措施，以監測二零二四年總智能化工程協議項下擬進行的交易的定價政策的執行情況。就此而言，吾等已取得 貴集團與中國奧園集團分別於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月訂立智能化工程服務交易的完整清單，並挑選合共13個二零二一年總智能化工程協議項下進行之智能化工程服務交易樣本進行審查（「**智能化工程服務樣本**」）。智能化工程服務樣本根據截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度五大智能化工程服務交易而選定；而截至二零二三年六月三十日止六個月僅有三項交易，我們已選擇所有交易進行審查。誠如管理層所告知，於二零二一年總智能化工程協議有效期內（截至目前）， 貴集團未與中國的獨立第三方物業開發商達成類似的智能化工程服務交易。根據吾等對智能化工程服務樣本的審查，吾等注意到，定價條款乃根據上述 貴集團定價政策釐定。吾等亦已就(i)自二零二一年（即二零二一年總智能化工程協議開始時）起至最後實際可行日期止的中國物業管理公司於聯交所發佈及刊發的所有招股章程；及(ii)於最後實際可行日期於聯交所公佈的所有中國物業管理公司的現有申請版本進行案頭研究。吾等認為，自二零二一年（即二零二一年總智能化工程協議生效時）起的回顧期間為中國物業管理公司最近就提供智能化工程服務收取的定價條款提供合理參考。通過上述案頭研究，吾等注意到以下一家中國物業管理公司公開披露了其物業工程服務的定價。根據該等標準篩選之名單已屬詳盡。

公司名稱	股份代號	服務範圍	定價條款
榮萬家生活服務股份有限公司	2146	物業工程服務，主要包括社區安全防範系統安裝、電源連接及配電線路及指示牌安裝、項目降水及工地圍欄安裝，亦提供工程諮詢服務	整體加收費介乎4%至11%

浩德融資函件

根據上表，榮萬家生活服務股份有限公司收取之整體加收費範圍介乎4%至11%之間，與 貴集團定價政策的5%至10%的目標利潤率相若。吾等注意到，上述中國物業管理公司提供的物業工程服務涉及社區安保系統、接配電線路等的建設及安裝（與 貴集團向中國奧園集團提供的服務類似，均涉及提供小型建築工程）。儘管僅識別一間可資比較公司，惟考慮到：(i)有關中國物業管理公司就智能化工程服務的定價條款的公開資料有限；(ii)其為一份基於上述研究標準的詳盡名單；及(iii)可資比較公司的定價條款與 貴集團的定價條款相若，吾等認為，於評估 貴集團有關提供智能化工程服務的定價條款時，其為一項合理的參考。此外，吾等亦認為，計及成本加5%至10%的總體目標利潤率的定價政策令 貴集團能夠確保從智能化工程服務交易中獲利；此外，吾等注意到，該目標利潤率與 貴集團二零二二年物業管理服務分部業績利潤率約11.7%相符。由於提供智能化工程服務屬於二零二二年年報中劃分的物業管理服務分部，我們認為，上述分部業績利潤率可作為評估智能化工程服務交易目標利潤率合理性的合適替代。

經考慮已獲得及審查的智能化工程服務樣本（有關所審查樣本的詳情，請參閱下文「3.內部控制措施」一段）涵蓋二零二一年總智能化工程協議的期限（截至目前），吾等認為樣本數目足夠。考慮到(i) 貴集團在向中國奧園集團及獨立第三方物業開發商提供智能化工程服務時採用相同的定價政策；及(ii) 貴集團向中國奧園集團提供智能化工程服務的定價條款與上文所討論的獨立第三方物業管理公司收取的加成範圍相若，吾等認為， 貴集團的內部控制已經遵守上述向中國奧園集團提供智能化工程服務的定價政策。吾等亦認為，目前已有既定程序確保二零二四年總智能化工程協議項下擬進行的交易將持續按一般商業條款訂立及參照上述定價政策進行，因此為公平合理。

關於吾等對付款條件的意見，請參閱上文「2.2.1.二零二四年總物業管理協議之主要條款」一段。

浩德融資函件

考慮到上述情況，吾等認為，二零二四年總智能化工程協議的條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理。

2.4.2. 建議年度上限

2.4.2.1. 現有年度上限及歷史差異

下表分別概述截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月(i) 貴集團與中國奧園集團於二零二一年總智能化工程協議項下的歷史交易金額；及(ii)相應現有年度上限。

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二三年六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	(人民幣千元)		六月
歷史交易金額	60,635	7,663	401
現有年度上限	147,710	208,570	296,190 (截至二零二三年十二月三十一日止年度)
使用率(概約)	41.1%	3.7%	0.1% ^(附註)

附註：該使用率乃根據(i)截至二零二三年六月三十日止六個月的歷史交易金額；並除以(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限計算。

如上表所示，現有年度上限的使用率從二零二一年的約41.1%降至二零二二年的約3.7%。截至二零二三年六月三十日止六個月，實際交易金額約為截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限的0.1%。就實際交易金額而言，貴集團向中國奧園集團提供的智能化工程服務由二零二一年的約人民幣60.6百萬元減少約87.4%至二零二二年的約人民幣7.7百萬元及截至二零二三年六月三十日止六個月進一步減少至約人民幣0.4百萬元。

浩德融資函件

誠如管理層所告知及如上文「2.2.2.1.現有年度上限及歷史差異」一段中所進一步論述，在中國奧園集團於過往數年一直面臨營運及財務壓力的背景下，中國奧園集團過去幾年的經營業績不斷惡化。由於 貴集團的智能化工程服務是於預售及交付前階段為物業開發建築工地提供，中國奧園集團的相應需求亦已受到不利影響。

2.4.2.2. 建議年度上限

下表載列分別截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，中國奧園集團就根據二零二四年總智能化工程協議提供智能化工程服務應向 貴集團支付費用的建議年度上限。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	(人民幣千元)		
建議年度上限	50,000	50,000	50,000

在釐定上述建議年度上限時，吾等獲管理層告知， 貴公司已考慮到以下各項：

- (i) 考慮到當前不穩定的全球宏觀經濟環境及中國物業開發商面臨的艱難營商環境，二零二四年總智能化工程協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限低於二零二一年總智能化工程協議項下截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的年度上限；
- (ii) 儘管如上文(i)段所述及於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率較低，鑑於中國政府部門採取積極措施重振物業行業及激活物業市場（例如取消購房限制及降低對購房者的按揭要求）， 貴集團預期於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度中國奧園集團將對 貴集團的智能化工程服務有穩定需求；及
- (iii) 由於COVID-19後期間生活及工作習慣發生巨大變化，居民及客戶期待對社區及工作環境的智能升級、創新技術應用及優質智能設

備。同時，鑑於中國政府部門推出有利市場激勵措施，預期中國物業市場將逐步回升。根據上文所述，於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，對更加便捷及以客戶為中心的物業管理服務及社區建設及規劃的需求日益增加，而此致使同期對 貴集團智能化工程服務的需求日益增加。

在評估建議年度上限是否公平合理時，吾等已與管理層討論並取得相關計算文件以進行審閱。考慮到上文所述現有年度上限的使用率相對較低，吾等注意到，管理層已將截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度各年的建議年度上限分別設定為人民幣50百萬元，較截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限分別約為人民幣147.7百萬元、人民幣208.6百萬元及人民幣296.2百萬元大幅降低。該建議年度上限水平與截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際交易金額約人民幣60.6百萬元相若。

根據吾等對計算工作的審查以及與管理層的討論，吾等了解到上述建議年度上限主要是根據(i)中國奧園集團未來三年預期交付的建築面積(誠如上文「2.2.2.2.建議年度上限」一段進一步討論)；及(ii) 貴集團提供智能化工程服務的歷史平均定價得出。於此方面，吾等注意到交易金額的預期增長主要源於中國奧園集團建設及交付活動的預期增長。誠如上文「2.2.2.2.建議年度上限」一段所述，我們認同管理層的觀點，即合理預期中國奧園物業開發活動可能會在未來幾年內恢復及重振勢頭，進而增加對 貴集團智能化工程服務的需求。

除上文所述外，考慮到(i)根據二零二四年總智能化工程協議， 貴集團並無義務用盡建議年度上限；(ii)建議年度上限可為 貴集團提供靈活性，根據中國奧園集團的未來需求向其提供智能化工程服務；及(iii)設有內部控制措施管理 貴集團向中國奧園集團提供智能化工程服務交易，當中中國奧園集團與獨立第三方物業開發商將適用一致的定價政策，吾等認為，根據二零二四年總智

能化工程協議，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年就提供智能化工程服務的建議年度上限人民幣50百萬元屬公平合理。

3. 內部控制措施

吾等已獲得並審查 貴集團有關二零二四年總持續關連交易協議的內部控制措施，並注意到(i)根據二零二四年總持續關連交易協議提供相關服務的定價政策將由 貴集團法律合規部之助理總經理內部控制措施及 貴集團財務管理中心之副總經理監督及監控，以確保有關協議根據正常商業條款進行，且將不會損害 貴公司及股東的整體利益；及(ii) 貴集團財務管理中心之上市合規總監亦將按季度基準進行定期檢查，以審核及評估二零二四年總持續關連交易協議項下擬進行的交易是否按照相關協議的條款及定價政策進行。彼等亦將會按季度基準監控源自中國奧園集團的收益是否超過二零二四年總持續關連交易協議擬定的年度上限並將源自獨立第三方及中國奧園集團各自之收益比率進行比較以確保 貴公司將不會過度依賴中國奧園集團。此外，吾等注意到，該定價政策將一致適用於中國奧園集團與 貴集團的獨立第三方客戶。詳情請參閱通函「董事會函件」中「6.內部控制」一段。

誠如上文「2.2.1.二零二四年總物業管理協議之主要條款」、「2.3.1.二零二四年總商業運營協議之主要條款」及「2.4.1.二零二四年總智能化工程協議之主要條款」段落所載，吾等已分別挑選截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月與中國奧園集團進行的物業管理服務、商業運營服務及智能化工程服務交易的樣本，其中包括合約、內部審批文件、發票及服務費明細等。關於上述交易的抽樣基準，請參閱「2.2.1.二零二四年總物業管理協議之主要條款」、「2.3.1.二零二四年總商業運營協議之主要條款」及「2.4.1.二零二四年總智能化工程協議之主要條款」段落。吾等從該等樣本中注意到，向中國奧園集團提供的定價條款符合 貴集團的定價政策。

此外， 貴公司核數師及獨立非執行董事將根據上市規則第14A章的規定對二零二四年總持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審查。就此而言，吾等從二零二二年年報中注意到， 貴公司核數師及獨立非執行董事已對二零二一年總持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審查，而在該年度審查中概無任何發現。

浩德融資函件

鑑於上述各項，管理層認為及吾等同意，有關二零二四年總持續關連交易協議的內部監控措施為足夠及合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)二零二四年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)二零二四年總持續關連交易協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(iii)有關二零二四年總持續關連交易協議的建議年度上限屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東(以及向獨立股東提供意見的獨立董事委員會)投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准二零二四年總持續關連交易協議以及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

此 致

奧園健康生活集團有限公司

香港

九龍尖沙咀

北京道一號

19樓1901-02室

獨立董事委員會及獨立股東 台照

二零二三年十一月十四日

代表
浩德融資有限公司
負責人員
梁綽然
謹啟

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(就機構融資提供意見)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之機構融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，尤其為，彼曾參與多個首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願意就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，於最後實際可行日期，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益，其須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則以其他方式知會本公司及聯交所：

於本公司之股份及相關股份中擁有的好倉

董事姓名	身份／權益性質	於本公司股份及 相關股份之權益	佔本公司權益 之概約百分比
李惠強(「李先生」)	受控制法團權益(附註)	217,148,750	29.90%
阮永曦先生	實益擁有人	278,000	0.04%

附註：李先生是香港星橋有限公司(即南粵星橋有限合夥基金的唯一普通合夥人)及Zhong Xin Global Limited(即南粵星橋有限合夥基金的唯一有限合夥人)的唯一股東。南粵星橋有限合夥基金擁有Best Discovery International Limited全部已發行股本的權益，而Best Discovery International Limited持有217,148,750股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

就本公司董事或主要行政人員所知悉，於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)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或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

於本公司股份及相關股份的好倉(L)或淡倉(S)

股東姓名／名稱	身份／權益性質	於本公司股份及相關股份的權益	佔本公司權益之概約百分比
Best Discovery International Limited(「Best Discovery」)	實益擁有人(附註1)	217,148,750(L)	29.90%
金益金融集團有限公司(「金益」)	投資經理(附註1)	217,148,750(L)	29.90%
南粵星橋有限合夥基金(「南粵星橋」)	受控制法團權益(附註1)	217,148,750(L)	29.90%
香港星橋有限公司(「香港星橋」)	受控制法團權益(附註1)	217,148,750(L)	29.90%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	於本公司股份及 相關股份的權益	佔本公司權益 之概約百分比
Zhong Xin Global Limited (「Zhong Xin」)	受控制法團權益(附註1)	217,148,750(L)	29.90%
郭梓文先生(「郭先生」)	信託設立人／受益人(附註3)	183,386,250(L)	25.25%
江敏兒女士(「江女士」)	信託設立人／受益人(附註3)	183,386,250(L)	25.25%
Joy Pacific Group Limited (「Joy Pacific」)	受控制法團權益(附註3)	179,226,250(L)	24.68%
	實益擁有人(附註3)	4,160,000(L)	0.57%
Sturgeon Limited	受控制法團權益(附註3)	183,386,250(L)	25.25%
Arowana Holdings Ltd. (「Arowana」)	受控制法團權益(附註3)	183,386,250(L)	25.25%
First Advisory Trust (Singapore) Limited(「First Advisory」)	受託人(附註3)	183,386,250(L)	25.25%
Ace Rise Profits Limited (「Ace Rise」)	受控制法團權益(附註3)	179,226,250(L)	24.68%
明興有限公司(「明興」)	實益擁有人(附註2)	179,226,250(L)	24.68%
正星發展有限公司(「正星」)	受控制法團權益(附註2)	179,226,250(L)	24.68%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	於本公司股份及 相關股份的權益	佔本公司權益 之概約百分比
中國奧園	受控制法團權益(附註2)	179,226,250(L)	24.68%
Infini Master Fund	實益擁有人	58,043,000(L)	8.00%
JPMorgan Chase & Co. (「JPMC」)	受控制法團權益 (附註4)	3,207,990(L)	0.44%
	於股份擁有保證權益之 人士(附註4)	56,262,000(L)	7.74%
	受控制法團權益 (附註4)	3,188,990(S)	0.43%

附註：

- 於最後實際可行日期，Best Discovery由南粵星橋全資擁有。金益為南粵星橋的基金經理，而香港星橋及Zhong Xin分別為南粵星橋的唯一普通合夥人及唯一有限合夥人。李先生為香港星橋及Zhong Xin的唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，南粵星橋、金益、香港星橋、Zhong Xin及李先生各自被視為於Best Discovery持有的股份中擁有權益。
- 明興(由正星全資實益擁有，而正星由中國奧園全資擁有)於本公司約24.68%已發行股本總數擁有權益。根據證券及期貨條例，中國奧園各自被視為於明興持有的股份中擁有權益。
- 中國奧園由Ace Rise擁有47.05%權益。Ace Rise由Joy Pacific(由Sturgeon Limited全資擁有)擁有90%權益及合嘉投資有限公司擁有10%權益。Sturgeon Limited由Arowana全資擁有，Arowana為First Advisory的代名人，First Advisory以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust為一項全權家族信託，乃根據新加坡法律及法規設立。郭先生及江女士各自為The Golden Jade Trust的設立人及受益人。因此，根據證券及期貨條例，Joy Pacific、Sturgeon Limited、Arowana、First Advisory、郭先生及江女士各自被視為擁有中國奧園所持股份權益。
- JPMC透過其多間受控制法團及以於股份擁有保證權益之人士的身份持有好倉權益。同時，JPMC透過其多間受控制法團持有淡倉權益。於59,469,990股股份的好倉及於3,188,990股股份的淡倉由J.P. Morgan Securities Plc直接持有，而J.P. Morgan Securities Plc由J.P. Morgan Capital Holdings Limited全資擁有。J.P. Morgan Capital Holdings Limited由J.P. Morgan International Finance Limited全資擁有，而J.P. Morgan International Finance Limited由JPMorgan Chase Bank, National Association(其唯一股東為JPMC)全資擁有。好倉權益包括於以現金結算非上市衍生工具中1,750,000個相關單位的衍生權益及淡倉包括於以現金結算非上市衍生工具中249,000個相關單位的衍生權益。因此，根據證券及期貨條例，JPMC被視為於J.P. Morgan Securities Plc持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及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或記錄於須由本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益的任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約或委任函件。

4. 董事於資產及合約的權益以及競爭權益

概無董事自二零二二年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)起直至最後實際可行日期止，於本集團任何成員公司已收購或出售或已租賃予本集團任何成員公司，或於最後實際可行日期本集團任何成員公司擬收購或出售或擬租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除(a)二零二一年總持續關連交易協議；(b)本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受託人)訂立日期為二零二零年十一月五日的協議(內容有關本集團向中國奧園集團租賃若干物業作為辦公室用途，於二零二三年十二月三十一日到期)；(c)本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受託人)訂立日期為二零二零年十一月五日的協議(內容有關向中國奧園集團銷售電器，於二零二三年十二月三十一日到期)；及(d)本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)與中國奧園(為其本身及作為中國奧園集團其他成員公司的受託人)訂立日期為二零二一年六月四日的協議(內容有關本集團向中國奧園集團提供大健康服務，於二零二三年十二月三十一日到期)所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司訂立對本集團業務而言乃屬重大並於最後實際可行日期存續的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無與本集團存在或可能存在于任何其他利益衝突。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認彼等並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零二二年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)起有任何重大不利變動。

6. 專家的資格及同意書

以下為提供本通函所載觀點或意見的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
浩德融資	一間根據證券及期貨條例可進行第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(資產管理)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可否合法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；
- (b) 自二零二二年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期)以來，並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬收購、出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接的權益；及
- (c) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意以所示之形式及涵義，在本通函轉載其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司均無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司並無任何待裁決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 其他事項

本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

9. 展示文件

下列文件副本可於本通函日期起計14日期間內在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.aoyuanjksh.com>)發佈：

- (a) 二零二四年總物業管理協議；
- (b) 二零二四年總商業運營協議；
- (c) 二零二四年總智能化工程協議；
- (d) 浩德融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函；
- (e) 獨立董事委員會意見函件，其全文載於本通函；
- (f) 本附錄「6.專家的資格及同意書」一段所述浩德融資的同意書；及
- (g) 本通函。



奧園健康生活集團有限公司

AOYUAN HEALTHY LIFE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3662)

於二零二三年十二月十九日(星期二)舉行的 股東特別大會通告

茲通告奧園健康生活集團有限公司(「本公司」)謹定於二零二三年十二月十九日(星期二)上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店地下低層蒼宴廳一及二舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論會否作出修訂)下列決議案。

除非另有指明，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為二零二三年十一月十四日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議

- (1) 謹此確認及批准二零二四年總物業管理協議(其文本已提交大會並附有「A」標記並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)；
- (2) 謹此確認及批准二零二四年總商業運營協議(其文本已提交大會並附有「B」標記並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)；
- (3) 謹此確認及批准二零二四年總智能化工程協議(其文本已提交大會並附有「C」標記並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)；及

二零二三年股東特別大會通告

- (4) 謹此授權任何一名董事或任何兩名董事(倘需要加蓋公司公章(「公司公章」))代表本公司,並在其認為對二零二四年總持續關連交易協議各自項下擬進行事宜及其完成而言屬附帶性、補充性或有關連的情況下,簽立及交付全部其他相應文件、協議及文據(包括其上加蓋公司公章),以及作出一切相應行動或事項。」

承董事會命
奧園健康生活集團有限公司
主席
李惠強

香港,二零二三年十一月十四日

於本通告日期,執行董事為鄭少輝先生;非執行董事為李惠強先生、阮永曦先生、朱雲帆先生及江楠女士;以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。

附註:

1. 根據本公司組織章程細則及《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」),股東特別大會上所有決議案將以投票方式進行表決(大會主席決定容許以舉手方式表決純粹有關程序或行政事宜之決議案除外)。投票結果將按照上市規則規定刊載於聯交所及本公司之網站。
2. 本公司全體股東均有權出席股東特別大會。凡有權出席股東特別大會及於會上投票的本公司任何股東均有權委派一名受委代表(或倘若其持有兩股或以上股份,可委任超過一名受委代表)代其出席股東特別大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表,則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的受委代表所代表的股份數目。每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每一股股份均有一票投票權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有),或經由公證人證明的該等授權書或授權文件的文本,須於股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前填妥並交回本公司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17樓1712-1716號舖,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出席股東特別大會或其任何續會或延會並於會上投票。在此情況下,委任代表的文書將視為被撤銷論。
4. 為確定出席股東特別大會及在會上投票的資格,本公司將於二零二三年十二月十二日(星期二)起至二零二三年十二月十九日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及在會上投票,本公司的未登記股份持有人請確保不遲於二零二三年十二月十一日(星期一)下午4時30分將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司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17樓1712-1716號舖。

二零二三年股東特別大會通告

5. 倘屬本公司股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或以受委代表於股東特別大會上就名下本公司股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名最先之持有人(不論親身或以受委代表)之投票方獲接納，其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，聯名持有人之排名先後乃根據本公司股東名冊內之排名次序而定。
6. 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號或出現超強颱風後「極端情況」，於股東特別大會當日上午七時正後之任何時間公告生效，股東特別大會將會延期進行，而本公司將於聯交所及本公司各自之網站刊登補充通告，通知本公司股東有關押後召開股東特別大會之日期、時間及地點。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。在惡劣天氣情況下，本公司股東需自行決定是否出席股東特別大會。決定出席者亦應留意自身情況，並建議應加倍留意及小心安全。
7. 務請注意，股東特別大會將不會派發公司禮品及不設茶點招待。
8. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。