

## 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。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有奧園健康生活集團有限公司的股份，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、股票經紀或其他代理人，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)

## (1) 持續關連交易的經修訂年度上限 及 (2) 有關上海項目的合作協議的須予披露及關連交易 及 (3) 二零二零年第一次股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



僑匯國際金融有限公司  
Jun Hui International Finance Limited

本封面所使用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至26頁，獨立董事委員會函件載於本通函第27至28頁。載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見之僑匯國際金融有限公司(獨立財務顧問)函件，載於本通函第29至60頁。

本公司謹訂於二零二零年五月二十二日(星期五)上午十時四十五分(或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍尖沙咀東麼地街64號九龍香格里拉大酒店地下二層木蘭及甘菊廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁。隨函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>)。

股東如欲親身或以委任代表出席股東特別大會，務請按代表委任表格上所印列的指示填妥表格，並於二零二零年五月十五日(星期五)下午四時三十分或之前交回。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(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任何續會並於會上投票。

### 股東特別大會預防措施

請參閱本通函第1至第2頁以了解為預防及控制新型冠狀病毒疫情在股東特別大會上擴散所採取的措施，包括：

- 強制性體溫檢查及健康申報；
- 佩戴外科口罩；及
- 不派發企業禮品及茶點。

任何不遵守預防措施之人士可能會被拒絕進入股東特別大會場地。本公司強烈鼓勵出席人士戴上口罩，並提醒股東可委任會議主席為彼等之委任代表於股東特別大會就相關決議案投票，以代替親自出席股東特別大會。

二零二零年四月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會預防措施.....	1
釋義.....	3
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	27
雋匯國際函件.....	29
附錄一—估值報告.....	I-1
附錄二—一般資料.....	II-1
二零二零年第一次股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## 股東特別大會預防措施

---

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續不斷以及預防及控制其傳播之最新要求，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以保護出席股東、員工及其他持分者免受感染風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於股東特別大會會場入口須接受強制性體溫檢查，任何人士體溫如超過攝氏37.4度可能被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 所有股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口填妥並提交一份申報表，以確認其姓名及聯絡資料，並確認彼等於股東特別大會舉行前14天內任何時間未曾到過或盡其所知悉，曾與任何到過香港以外任何受影響之國家或地區之人士有緊密接觸(根據香港政府於網址為[www.chp.gov.hk/en/features/102742.html](http://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html)發佈之指引)。任何不遵守此要求之人士可能被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場；
- (iii) 本公司強烈建議出席者於股東特別大會會場內任何時間都佩戴外科口罩，並保持座椅之間的安全距離；及
- (iv) 不設茶點招待及不派發企業禮品。

在法律允許的範圍內，本公司保留拒絕任何人進入股東特別大會會場或要求離開股東特別大會會場的權利，以確保任何出席股東特別大會參加者的安全。

為了所有持分者健康及安全利益，並與最新COVID-19防控準則保持一致，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫委任代表表格委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議投票以替代親身出席股東特別大會。

委任代表表格附於本通函內，供選擇收取實體通函之股東使用。委任代表表格亦可於本公司網站投資者關係欄目網址為<http://www.aoyuanjksh.com/Investor/Circulars.aspx>下載。倘閣下不是註冊股東(倘閣下通過銀行，經紀人，保管人或香港結算有限公司持有股份)，則應直接諮詢閣下的銀行或經紀人或保管人(視情況而定)以協助閣下委任代表。

---

## 股東特別大會預防措施

---

倘股東選擇不親身出席股東特別大會而對相關決議案，或本公司或與董事會溝通之任何事項有任何問題，歡迎透過以下本公司的投資者關係部門與本公司聯繫：

投資者關係

電郵：[ir@aoyuanhealthy.com](mailto:ir@aoyuanhealthy.com)

電話：(852) 3916 2688

傳真：(852) 3907 0333

倘股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯絡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：

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716舖

電郵：[hkinfo@computershare.com.hk](mailto:hkinfo@computershare.com.hk)

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990

---

## 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：

「組織章程細則」	指	本公司現時生效的組織章程細則
「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)
「商業運營服務」	指	本集團根據商業運營總協議(經商業運營補充協議修訂及補充)向母公司集團提供的商業運營服務，其進一步詳情載於本通函「商業運營總協議」一段
「商業運營補充協議」	指	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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂日期為二零二零年三月十三日的協議，以補充商業運營總協議
「本公司」	指	奧園健康生活集團有限公司，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：3662)
「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

---

## 釋 義

---

「合作協議」	指	上海奧慧妍與廣州奧盈投資於二零二零年三月十三就項目合作開發該地塊及分享項目產生的經濟利益訂立的合作協議(經奉賢項目補充協議修訂及補充)
「董事」	指	本公司董事
「經濟利益」	指	於該地塊進行項目產生的溢利及虧損，包括但不限於出售或租賃現有或將於該地塊興建的地面及地底建築、附屬物、建築物及其他整體房地產現有或將要建設權益產生的收益
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年五月二十二日(星期五)上午十時四十五分(或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍尖沙咀東麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下二層木蘭及甘菊廳召開的本公司股東特別大會，以考慮(i)補充協議及其項下擬定之經修訂年度上限及(ii)合作協議及其項下擬進行的交易
「奉賢項目補充協議」	指	上海奧慧妍與廣州奧盈投資於二零二零年四月二十一日訂立的補充協議，進一步載列彼等於項目中各自的權利及義務
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州奧盈投資」	指	廣州奧盈投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由中國奧園間接全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，乃為就(i)補充協議項下之持續關連交易及其項下擬定之經修訂年度上限及(ii)合作協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「雋匯國際」	指	雋匯國際金融有限公司(根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)，即本公司所委任之獨立財務顧問，以就(i)補充協議及其項下擬定之經修訂年度上限及(ii)合作協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於補充協議及合作協議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(定義見上市規則)且獨立於本公司及董事、本公司或其任何附屬公司最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的任何聯繫人並與上述人士概無關連的獨立第三方
「獨立估值師」或「仲量聯行」	指	獨立估值師，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「該地塊」	指	位於中國上海市奉賢區奉賢工業綜合開發區11A-01A號地塊
「最後實際可行日期」	指	二零二零年四月二十日，即本通函付印前為確定其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

---

## 釋 義

---

「總協議」	指	總物業管理協議及商業運營總協議
「商業運營總協議」	指	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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立日期為二零一九年二月二十二日的協議，內容有關本集團向母公司集團提供商業運營服務
「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託人)與中國奧園(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立日期為二零一九年二月二十二日的協議，內容有關本集團向母公司集團提供物業管理服務
「母公司集團」	指	中國奧園及其附屬公司(不包括本集團)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	根據合作協議於該地塊進行的物業開發項目
「物業管理服務」	指	本集團根據總物業管理協議(經物業管理補充協議修訂及補充)向母公司集團提供的物業管理服務，其進一步詳情載於本通函「總物業管理協議」一段
「物業管理補充協議」	指	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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立日期為二零二零年三月十三日的協議，以補充總物業管理協議
「招股章程」	指	本公司日期為二零一九年二月二十八日之招股章程
「相關服務」	指	物業管理服務及商業運營服務

---

## 釋 義

---

「經修訂年度上限」	指	具本通函「經修訂年度上限」一段賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券交易守則」	指	董事證券交易守則及監事證券交易守則，由本公司採納作為其規管董事及監事買賣本公司證券之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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、補充或修改)
「上海奧慧妍」	指	上海奧慧妍健康科技有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有
「股份」	指	本公司每股面值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
「補充協議」	指	物業管理補充協議及商業運營補充協議
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「估值報告」	指	獨立估值師編制日期為二零二零年四月二十日之估值報告，內容有關該土塊於二零二零年二月二十九日的市值
「%」	指	百分比

本通函內所有時間及日期均為香港時間及日期。

於本通函中人民幣按人民幣1.00元兌1.11港元的匯率兌換為港元，僅作說明用途。



# 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：

苗思華先生  
陶宇先生

非執行董事：

郭梓寧先生(主席)  
陳志斌先生

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  
金馬倫道33號  
The Cameron 26樓

敬啟者：

- (1)持續關連交易的經修訂年度上限  
及  
(2)有關上海項目的合作協議的須予披露及關連交易  
及  
(3)二零二零年第一次股東特別大會通告

## 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年三月十三日的公告，內容有關(其中包括)補充協議及其項下擬進行的持續關聯交易(包括經修訂年度上限)。

茲進一步提述本公司日期為二零一九年十二月十二日、二零一九年十二月十六日、二零二零年三月十三日及二零二零年四月二十一日公告，內容分別有關(其中包括)，(i)購買該地塊的土地使用權；(ii)就該地塊的潛在合作訂立不具法律約束力的合作框架協議；(iii)訂立合作協議及其項下擬進行的交易；及(iv)補充合作協議若干條款的奉賢項目補充協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關(a)補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限及(b)合作協議及其項下擬進行的交易的詳細資料；(ii)獨立董事委員會就(a)補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限及(b)合作協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦意見函件；(iii)雋匯國際就(a)補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限及(b)合作協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會的意見函件；(iv)估值報告；及(v)召開股東特別大會通告。

## 2. 有關補充協議及合作協議的交易

### 2.1 總協議

於二零一九年二月二十二日，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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立(i)總物業管理協議及(ii)商業運營總協議，據此，本集團將分別向母公司集團提供物業管理服務及商業運營服務。

#### 總物業管理協議

下文載列總物業管理協議的主要條款概要：

- 日期                    :       二零一九年二月二十二日
- 訂約方                :       (i) 本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)；及
- (ii) 中國奧園(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)。

---

## 董事會函件

---

**主體事項** : 根據總物業管理協議，本集團將為母公司集團開發的物業提供物業管理服務包括預售銷售輔助服務及交付前階段的物業管理服務。

**期限** : 總物業管理協議的固定期限為自二零一九年三月十八日(即股份於聯交所上市日期)起至二零二零年十二月三十一日。

### 商業運營總協議

下文載列商業運營總協議的主要條款概要：

**日期** : 二零一九年二月二十二日

**訂約方** : (i) 本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)；及  
(ii) 中國奧園(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)。

**主體事項** : 根據商業運營總協議，本集團將向母公司集團提供商業運營服務，包括為母公司集團發展或擁有的物業提供商業運營服務。

**期限** : 商業運營總協議的固定期限為自二零一九年三月十八日(即股份於聯交所上市日期)起至二零二零年十二月三十一日。

### 2.1.1 根據補充協議修訂年度上限

各總協議的固定期限為二零一九年三月十八日(即股份於聯交所上市的日期)至二零二零年十二月三十一日，惟(其中包括)截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各自的年度上限金額不超過以下各項：

現有年度上限：	二零一九年 人民幣	二零二零年 人民幣
根據總物業管理協議提供物業管理服務	245,000,000	380,000,000
根據商業運營總協議提供商業運營服務	75,000,000	75,000,000

按本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核賬目，由二零一九年三月十八日(即股份於聯交所上市的日期)至二零一九年十二月三十一日期間，根據總物業管理協議提供物業管理服務及根據商業運營總協議提供商業運營服務的實際交易總額分別約人民幣213,041,000元及人民幣74,539,000元。按本公司於二零二零年二月二十九日的未經審核賬目，截至二零二零年二月二十九日止兩個月的根據總物業管理協議提供物業管理服務及根據商業運營總協議提供商業運營服務的實際交易總額分別約為人民幣55,200,000元及人民幣22,000,000元。董事確認，直至本通函日期，並無超出截至二零二零年十二月三十一日止年度根據各總協議各自提供相關服務的年度上限。

#### 修訂年度上限的理由

本集團主要從事向地產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。於二零一九年二月二十二日，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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立總協議，據此，本集團同意向母公司集團開發或擁有的物業提供相關服務，固定期限為二零一九年三月十八日(即股份於聯交所上市的日期)至二零二零年十二月三十一日。

本集團主要根據母公司集團提供當時的業務發展計劃設定原有年度上限，而於本公司上市後，母公司集團隨後更新及修訂其業務發展計劃，由於其所開發物業的實際發展及興建進度較截至二零一九年十二月三十一日止年度計劃有所提前以及母公司集團亦預

## 董事會函件

期該發展及興建進度將繼續較截至二零二零年十二月三十一日止年度計劃提前，導致母公司集團截至二零二零年十二月三十一日止年度實際興建的物業數量較預期為高，並因此導致對本集團的物業管理及商業運營服務需求增加。

按母公司集團近期業務發展及其最新業務計劃，預期母公司集團將予交付的物業的總建築面積及母公司集團將予完成的物業發展項目數目將錄得顯著增長。因此，本集團預期(其中包括)：(i)母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予本集團的銷售輔助服務項目數目可能增加至197個；(ii)母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予本集團的交付前物業管理項目的總交付前建築面積可能增加至約7.4百萬平方米；及(iii)母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予本集團的商業運營項目的總建築面積可能增加至約851,000平方米。因此，董事預期相關服務的實際交易金額可能超過各總協議項下截至二零二零年十二月三十一日止年度的現有年度上限。

### 經修訂年度上限

於二零二零年三月十三日，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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立補充協議，據此，訂約方同意就截至二零二零年十二月三十一日止年度提供相關服務修訂年度上限(「經修訂年度上限」)如下：

截至十二月三十一日止年度	根據物業管理補充 協議提供物業管理 服務的經修訂 年度上限 人民幣
二零二零年	545,000,000
截至十二月三十一日止年度	根據商業運營補充 協議提供商業運營 服務的經修訂 年度上限 人民幣
二零二零年	160,000,000

---

## 董事會函件

---

根據物業管理補充協議就截至二零二零年十二月三十一日止年度提供物業管理服務的經修訂年度上限乃經計及以下各項而釐定：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，母公司集團授予本集團提供物業管理服務的合約項目的歷史數目及經董事向母公司集團作出審慎及周詳查訊後母公司集團需要物業管理服務的潛在合約項目增加；
- (ii) 根據母公司集團向本集團提供的二零二零年的發展計劃，母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予本集團的銷售輔助服務業務項目的數量預期將增加到197個，及於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度授予本集團銷售輔助服務項目的平均比率約為85%；
- (iii) 根據母公司集團向本集團提供的二零二零年的發展計劃，母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予本集團的交付前物業管理項目的總交付前建築面積預期將增加至約7.4百萬平方米，及母公司集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度授予本集團交付前物業管理項目的平均比率約為95%；
- (iv) 由於預期於同期間授予本集團的銷售輔助服務項目將增加，預期截至二零二零年十二月三十一日止年度的銷售輔助服務項目收益總額將增加；
- (v) 由於預期於同期間授予本集團的交付前物業管理項目的總交付前建築面積將增加，預期截至二零二零年十二月三十一日止年度的交付前物業管理項目收益總額將增加；及
- (vi) 計及預期通脹率，估計本集團將收取的服務費每年將上升10%。

根據商業運營補充協議就截至二零二零年十二月三十一日止年度提供商業運營服務的經修訂年度上限乃經計及(其中包括)以下各項而釐定：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，母公司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及經董事向母公司集團作出審慎及周詳查訊後母公司集團需要商業運營服務的潛在合約項目增加；

- (ii) 根據母公司集團向本集團提供於二零二零年的發展計劃，於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予本集團的商業運營項目的總建築面積預期將增加至約851,000平方米；
- (iii) 預期截至二零二零年十二月三十一日止年度的商業運營服務項目收益總額將增加，由於預期授予本集團的商業運營項目將增加；及
- (iv) 有關收租服務及預計租金通脹率的服務費估計每年上升5%。

鑒於上文所述，董事(獨立非執行董事除外，彼等將在徵詢獨立財務顧問的建議後發表意見)認為補充協議項下的經修訂年度上限乃在本集團一般及日常業務過程中，經本公司與中國奧園公平磋商後及按一般商業條款訂立，屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。

待獨立股東批准補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限，補充協議將自股東特別大會批准當日起生效。

除經修訂年度上限的修訂，總協議的所有其他條款將保持不變，總協議維持有效及可強制執行。

### 2.1.2 本集團不過份依賴母公司集團的獨立業務運營

儘管根據補充協議於截至二零二零年十二月三十一日止年度提供相關服務的年度上限預期增加，本公司認為，基於以下原因，本集團將繼續有能力獨立地進行其業務運營且不會過份依賴母公司集團：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，本集團的大部分收入來自獨立第三方。截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，本集團來自母公司集團的總收入分別約為人民幣148.3百萬元、人民幣248.7百萬元及人民幣341.7百萬元，分別佔本集團於同期間的總收入約34.0%、40.2%及37.9%；
- (ii) 預期截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團的大部分收入將來自獨立第三方，且本集團預期來自母公司集團的收入將佔少於截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司估計總收入的50%；

- (iii) 本集團的業務運營、財政及管理獨立於母公司集團，因為(a)本公司管理層為有別及獨立於中國奧園；(b)本集團以公平公正的方式從母公司集團取得項目，並以公平基準根據總協議訂立持續關連交易；及(c)本集團的業務運營並無依賴中國奧園或母公司集團其他成員公司的財務支持；
- (iv) 本集團已積極擴大及擬繼續進一步擴大獨立第三方的客戶群，透過為客戶提供定制化、多元化及優質服務建立良好聲譽，並已實施多項激勵措施鼓勵其員工取得向獨立第三方擁有／發展的物業發展項目提供服務(「外部項目」)的物業管理服務及商業運營服務合約。於本公司上市後，本集團已獲授若干位於中國江門及重慶的新外部項目，向獨立第三方提供商業運營服務；及
- (v) 本集團已積極透過拓展大健康產業，包括醫美、社區康養及康養管理服務，因此經修訂年度上限將不會構成截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團預期大部分的收入。

經考慮以上各項，董事會認為，儘管本公司與中國奧園訂立補充協議，本公司有能力進行獨立業務運營且不過份依賴母公司集團。

### 2.1.3 定價政策

提供相關服務所收取的服務費將按公平基準釐定，並經計及項目地點、預期營運成本及參考類似服務及項目的市價。母公司集團根據總協議及補充協議應付本集團的服務費不得優惠於向類似合約的獨立第三方收取的費用。

### 2.1.4 內部控制

根據總協議及補充協議提供相關服務的定價政策將由本集團財務部、法務部及相關管理層人員監督及監控，以確保總協議及補充協議按一般商業條款進行且將不會損害本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

本集團的相關人員及管理層亦將按季度基準進行定期檢查，以審核及評估總協議及補充協議項下擬進行的交易是否按照總協議及補充協議的條款及上述定價政策進行。彼等亦將按季度監察來自母公司集團的收入是否超出提供相關服務的建議年度上限，並比較來自獨立第三方的收入及來自母公司集團的收入的相應比例，以確保本公司不會過份依賴母公司集團。

獨立非執行董事將持續審查管理層就總協議及補充協議項下擬進行的交易出具的季度審核報告，以及本公司核數師亦將對當中的定價條款及經修訂年度上限進行年度審查。

因此，董事認為，上述內部控制機制將足以確保總協議及補充協議項下擬進行的交易已經且將會按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

### 2.2 合作協議

於二零二零年三月十三日，上海奧慧妍(本公司間接全資附屬公司)與廣州奧盈投資(中國奧園的間接全資附屬公司)訂立有關該地塊的合作協議，據此，上海奧慧妍及廣州奧盈投資須就項目合作開發該地塊，即(其中包括)廣州奧盈投資須負責項目的整體開發、建築、運營及管理，並有權享有項目產生的經濟利益的70%。於二零二零年四月二十一日，上海奧慧妍與廣州奧盈投資訂立奉賢項目補充協議，進一步載列彼等於項目中各自的權利及義務。奉賢項目補充協議的詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十一日的公告。

下文載列合作協議的主要條款概要：

- 日期：二零二零年三月十三日(經日期為二零二零年四月二十一日的奉賢項目補充協議修訂及補充)
- 訂約方：(a) 上海奧慧妍，本公司的間接全資附屬公司；及  
(b) 廣州奧盈投資，中國奧園的間接全資附屬公司。

- 就項目合作及分享經濟利益
- ：
- 上海奧慧妍及廣州奧盈投資須以以下方式就項目合作開發該地塊：
- (i) 上海奧慧妍提供該地塊，以執行合作協議項下擬進行的合作事項；
  - (ii) 廣州奧盈投資負責項目的整體開發、建築、運營及管理，以及該地塊產生的所有開發及建築成本，財務成本及利息和其他開支；
  - (iii) 為了便於該項目的施工，上海奧慧妍須於合作協議及其項下擬進行的交易經股東特別大會批准後的五天內，將該地塊及有關該項目的文件移交予廣州奧盈投資；
  - (iv) 上海奧慧妍須與廣州奧盈投資合作並協助取得項目所需的任何政府許可、批准或文件，包括但不限於建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證；及
  - (v) 上海奧慧妍及廣州奧盈投資將分別享有該項目所產生的30%及70%的經濟利益，同時，上海奧慧妍將繼續作為該地塊及該項目的物業權益的登記擁有人。

---

## 董事會函件

---

廣州奧盈投資  
應付的金額

:

根據合作協議，廣州奧盈投資須向上海奧慧妍一次性支付人民幣61,500,000元(相等於約68,265,000港元)作為該地塊收購成本的補償，該金額由訂約方經考慮該地塊收購成本及彼等各自有權享有的經濟利益後，按公平原則磋商釐定。

廣州奧盈投資須在合作協議及其項下擬進行的交易經股東特別大會批准後的15個營業日內支付上述款項。

項目管理

:

上海奧慧妍及廣州奧盈投資須設立一個由一名來自上海奧慧妍的代表及兩名來自廣州奧盈投資的代表組成的管理委員會(「**管理委員會**」)。管理委員會應負責(其中包括)項目已建成物業或在建物業的管理、銷售(包括銷售條款)及租賃(包括租賃條款)，且管理委員會的主要決定須獲管理委員會一致通過。

根據項目的發展計劃，項目的物業計劃主要作租賃用途，並將租賃予從事醫美、大健康、運動與健身以及護膚及化妝品行業的租戶。上海奧慧妍及廣州奧盈投資同意本集團或其任何指定的各方有權租用項目物業約30%的可出租面積以發展本集團醫療康養及醫美業務。該等物業的租金將按公平磋商基準，並參照其他可比較物業項目的租金後釐定。

在開發項目的過程中，廣州奧盈投資將指派一名人士負責項目的財務表現及控制財務管理。與項目有關的賬目須由廣州奧盈投資存置，須每季度向上海奧慧妍提供項目的管理賬目以供審閱。上海奧慧妍亦有權於任何時候審核或委聘一名獨立核數師審核項目的財務紀錄。合作協議的訂約方確認上海奧慧妍並無責任對項目的後續開發作進一步投資或提供財務支持。

### 2.2.1 有關該地塊的資料

該地塊位於中國上海市奉賢區奉浦街道，總面積約為30,369.2平方米，而地上總建築面積約為75,923平方米。有關該地塊的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月十二日的公告。

於最後實際可行日期，上海奧慧妍已取得土地使用權證及建設許可證。在上海奧慧妍於二零一九年十二月購入該地塊的土地使用權後，該地塊的土地狀況並無重大變動。

### 2.2.2 擬進行之交易及合作協議的財務影響

根據合作協議項下的安排，上海奧慧妍的財務報表不會反映項目的資產及有關負債。因此，本集團預期本公司將於合作協議的生效日期於其綜合收益表的收入中確認約人民幣2,000,000元(相等於約2,220,000港元)收益。從廣州奧盈投資將收取的金額人民幣61,500,000元(相等於約68,265,000港元)將用作本集團一般營運資金及／或用於本集團業務的未來發展。由於訂立合作協議項下的安排，上海奧慧妍進一步同意不再從事除(i)持有該地塊及於該地塊上開發的物業及(ii)與廣州奧盈投資進行合作協議項下的安排外的任何業務。

### 2.2.3 該地塊的估值

仲量聯行已編制估值報告，提供對該地塊的估值。根據估值報告，於二零二零年二月二十九日，該地塊的估值為人民幣85.3百萬元，乃以市場價值為基準編製。市值界定

為「經適當市場推廣後及在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方於估值日進行公平交易買賣資產或負債的估計金額」。

就董事所深知、全悉及確信，獨立估值師為獨立第三方。獨立估值師已就本通函之刊發發出其書面同意書，同意按其所示形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄本通函刊發止並無撤回其書面同意書。

### 2.2.4 擬進行之交易及合作協議的理由及裨益

本集團積極把服務延伸至康養及醫療美容領域，旨在擴大公司多元化服務方向，提升服務能力與品質，實現產業升級與融合，為用戶提供全方位的康養產業服務平台。

於二零一九年十二月十二日，本集團收購該地塊的土地使用權，該地塊位於「上海綜合工業園區」內。該園區以運營康養及醫美產業為目標，匯集眾多醫美及生物醫藥企業，有利於本集團吸引行業人才及整合行業資源。

本公司專注於輕資產營運業務，並積極不斷拓展大健康及康養產業。就收購該地塊的土地使用權而言，本公司計劃將該地塊發展成為康養及醫療美容產業綜合體，包括但不限於開設大健康及康養產業區域總部以及醫美旗艦店，並承諾為項目建築在控制於可接受的水平出資。於按照有關土地使用權出讓合同項下的條件及規定制定該地塊的詳情開發計劃後，並估計整體建築成本，本公司就本集團的內部資源及財務狀況進行進一步評估。基於該評估，本公司認為，自行進行項目的建築在財務及運營角度將為本集團帶來沉重負擔，因此適合尋求物業開發商為該地塊合作發展。故此，本集團決定與母公司集團就項目合作，旨在為合適的未來業務機會保留資金，並同時發展其康養及醫美業務。

母公司集團有豐富的經驗及財務資源進行項目的物業開發。合作協議項下的合作使本集團能依靠母公司集團的長處、專業知識及資源，並建立一項互利共贏的合作。再者，該合作為本集團提供好機會發展其康養及醫美業務而無須承擔與物業開發有關的營運風險。同時，本集團可能與母公司集團進行磋商，獲得與獨立第三方物業開發商可能給予的條款相比更具彈性的商業條款及安排。本集團並無責任對項目的後續開發作進一

步投資或提供財務支持，因此本集團可以有效地控制項目的成本。此外，由於本集團與母公司集團於過往有穩定及友好的業務關係，董事預期合作將能夠達成有利的結果。因此，母公司集團為按照上述本集團戰略框架發展該地塊的理想合作夥伴，且本集團並無就項目考慮其他物業發展商。

本公司認為，合作協議項下的安排讓本集團受惠於項目所開發物業將來營運業務的發展，而無需從事地產開發業務。此外，透過保留30%的經濟利益，董事相信，本集團亦將受惠於項目的發展及運營成果，將擴闊本集團的收入來源及為股東增值。

本公司相信，在合作協議項下的安排創立了一個「東方美谷」模式，據此，本集團在大體上保留其輕資產經營模式的情況下，拓展涉及須對地塊及相關物業開發作出投資的康養及醫療美容業務的機會。本公司亦相信，此模式可讓合作的雙方互利共贏，及本公司期待在未來機遇出現時將此康養及醫療美容的業務發展模式推廣至中國其他城市。

鑒於上述理由及裨益，董事會認為，合作協議項下擬進行的交易的條款屬公平合理，及訂立合作協議符合本集團及股東的整體利益。即使合作協議及其項下擬進行的交易並無於股東特別大會獲得批准，本公司將就合作項目基於選擇標準(如品牌認可度及聲譽、服務質素及整體條款及條件)選擇另外的物業開發商。

### 3. 有關交易各方的資料

#### 本公司

本公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務提供者，主要為物業發展商開發的物業提供物業管理服務及商業運營服務。同時，本集團不斷深化拓展多元化的康養服務，並開拓成熟社區康養、醫美科技及其他業務，為用戶提供健康的生活、社交環境、構築全方位的健康生活平台。

### 上海奧慧妍

上海奧慧妍為一家於中國註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有。於最後實際可行日期，除上海奧慧妍收購的主要資產該地塊外，上海奧慧妍並無開始其他業務運營。

### 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)。彼為中國領先物業發展商之一，主要從事房地產開發及大型綜合發展項目的物業投資。母公司集團要從事物業開發、商業物業、科技、大健康產業、文化旅遊、金融、跨境電商及舊改項目。

### 廣州奧盈投資

廣州奧盈投資為一家於中國註冊成立的公司，由中國奧園間接全資擁有，主要從事物業開發及投資業務。於最後實際可行日期，廣州奧盈投資並無運營業務。

## 4. 上市規則涵義

截至最後實際可行日期，廣州奧盈投資為中國奧園的間接全資附屬公司。中國奧園為本公司控股股東，間接持有本公司已發行股本約54.58%。因此，廣州奧盈投資、中國奧園及其聯繫人為本公司的關連人士。

由於補充協議項下的經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，根據上市規則第14A章，各補充協議項下擬進行交易及經修訂年度上限構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

由於按照上市規則第14.07條計算，合作協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故合作協議項下擬進行的交易構成(i)根據上市規則第14A章的本公司的關連交易，因而須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。；(ii)本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

郭梓寧先生及陳志斌先生均為非執行董事，於中國奧園及其聯繫人出任董事及／或高級管理層。因此，郭梓寧先生及陳志斌先生已就批准(i)補充協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)；及(ii)合作協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於補充協議(包括經修訂年度上限)、合作協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

### 5. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由全部三名獨立非執行董事組成)已告成立，以考慮補充協議、經修訂年度上限及合作協議的條款。雋匯國際已獲委任為獨立財務顧問，以就補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議的條款是否屬公平合理，及其項下擬進行的該等持續關連交易及關連交易是否在本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立並符合本公司及整體股東的利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並在考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就獨立股東於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供建議。

### 6. 其他資料

務請閣下垂注(i)本通函第27至28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；(ii)本通函第29至60頁所載雋匯國際函件，當中載有其就補充協議、經修訂年度上限及合作協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(iii)本通函附錄一所載的估值報告；及(iv)本通函附錄二所載的一般資料。

建議獨立股東於決定如何就與補充協議、經修訂年度上限及合作協議有關的決議案投票前，務請細閱上述函件及附錄。

## 7. 股東特別大會及股東批准

第EGM-1至EGM-3頁載有本公司將於二零二零年五月二十二日(星期五)上午十時四十五分(或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍尖沙咀東麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下二層木蘭及甘菊廳召開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有關補充協議(包括經修訂年度上限)、合作協議及其項下擬進行之交易。

倘任何股東於補充協議(包括經修訂年度上限)、合作協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，其及其聯繫人須就批准相關事項之普通決議案放棄投票。

中國奧園於最後實際可行日期間接持有本公司已發行股本約54.58%並於補充協議及合作協議擁有重大權益，故將須於股東特別大會上就批准補充協議(包括經修訂年度上限)、合作協議及其項下擬進行之交易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，概無其他股東於補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議中擁有重大權益。因此，概無其他股東須就批准補充協議(包括經修訂年度上限)、合作協議及其項下擬進行之交易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。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，務請 閣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(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即於二零二零年五月十五日(星期五)下午四時三十分(香港時間)或之前)交回本公司股份過戶登記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，並於會上投票，在此情況下，委任代表的文書將視為被撤銷。

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。股東特別大會主席將根據組織章程細則行使其權力要求股東特別大會上全部提呈的決議案均以投票方式表決。

## 8. 股東特別大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續不斷以及預防及控制其傳播之最新要求，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以保護出席股東、員工及其他持份者免受感染風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於股東特別大會會場入口須接受強制性體溫檢查，任何人士體溫如超過攝氏37.4度可能被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 所有股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口填妥並提交一份申報表，以確認其姓名及聯絡資料，並確認彼等於股東特別大會舉行前14天內任何時間未曾到過或盡其所知悉，曾與任何到過香港以外任何受影響之國家或地區之人士有緊密接觸(根據香港政府於網址為[www.chp.gov.hk/en/features/102742.html](http://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html)發佈之指引)。任何不遵守此要求之人士可能被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場；
- (iii) 本公司強烈建議出席者於股東特別大會會場內任何時間都佩戴外科口罩，並保持座椅之間的安全距離；及
- (iv) 不設茶點招待及不派發企業禮品。

另外，本公司謹此強烈建議股東(尤其該等身體不適或因COVID-19而需進行隔離之人士)可委任任何人士或股東特別大會主席作為其代表就決議案投票，而無需親身出席股東特別大會。

## 9. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，其將根據獨立財務顧問的意見而提供意見)認為，(i)補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議的條款屬公平合理，且其項下擬進行之該等持續關連交易及關連交易乃分別於本集團一般及日常業務過程中進行，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)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，以批准補充協議(包括經修訂年度上限)、合作協議及其項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會經計及(其中包括)獨立財務顧問的意見後認為,補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議的條款屬公平合理,且該等其項下擬進行的持續關連交易及關連交易各自按正常商業條款訂立,並於本集團的一般及日常業務過程中進行及符合本公司及整體獨立股東利益。因此,獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案,以批准補充協議(包括經修訂年度上限)、合作協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
奧園健康生活集團有限公司  
主席  
郭梓寧  
謹啟

二零二零年四月二十三日

以下為獨立董事委員會就補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議而致獨立股東而編制之意見函件，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

**(1)持續關連交易的經修訂年度上限  
及  
(2)有關上海項目的合作協議的須予披露及關連交易**

吾等謹提述本公司於二零二零年四月二十三日刊發之通函(「通函」)，而本函件為其一部份。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，考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議的條款是否屬公平合理，以及其項下擬進行的該等持續關連交易及關連交易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。

雋匯國際已獲董事會委任為獨立財務顧問，就補充協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括經修訂年度上限)以及合作協議及其項下擬進行的關連交易向獨立董事委員會

---

## 獨立董事委員會函件

---

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，載於本通函第29至60頁。

敬希垂注(i)通函第8至第26頁所載之董事會函件；(ii)通函附錄一所載之估值報告；及(iii)通函附錄二所載之一般資料。

經考慮補充協議以及經修訂年度上限之條款及條件及其項下擬進行的持續關連交易、合作協議之條款及條件及其項下擬進行的關連交易、獨立股東之利益及獨立財務顧問之意見後，吾等認為補充協議項下擬進行的持續關連交易(包括經修訂年度上限)及合作協議項下擬進行的須予披露交易及關連交易之條款屬公平合理，而其項下擬進行的該等持續關連交易及關連交易於本集團日常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，以批准補充協議(包括經修訂年度上限)項下擬進行的持續關連交易及合作協議項下擬進行的須予披露及關連交易。

此 致

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

二零二零年四月二十三日

以下為獨立財務顧問雋匯國際金融有限公司就(i)補充協議及其項下擬定之經修訂年度上限；及(ii)合作協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



雋匯國際金融有限公司  
香港上環  
永樂街93-103號  
協成行上環中心  
1406室

敬啟者，

(1)持續關連交易的經修訂年度上限  
及  
(2)有關上海項目的合作協議的須予披露及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就(i)補充協議及其項下擬定之經修訂年度上限；及(ii)合作協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年四月二十三日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件為通函其中一部分。除文義另有要求外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

- 補充協議及其項下擬定之經修訂年度上限

茲提述 貴公司日期為二零二零年三月十三日的公告，內容有關修訂持續關連交易之年度上限。於二零一九年二月二十二日， 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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立總物業管理協議及商業運營總協議，據此， 貴集團將分別向母公司集團

提供物業管理服務及商業運營服務，各自之固定期限為二零一九年三月十八日(即股份於聯交所上市日期(「上市日期」))至二零二零年十二月三十一日。

如董事會函件所載，董事預期各項有關服務的實際交易金額可能超過各總協議項下截至二零二零年十二月三十一日止年度的現有年度上限(統稱「現有二零二零年年度上限」)，於二零二零年三月十三日，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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立補充協議，據此，訂約方同意修訂就截至二零二零年十二月三十一日止年度提供有關服務的年度上限(即經修訂年度上限)。

於最後實際可行日期，中國奧園為貴公司控股股東，間接持有貴公司已發行股本約54.58%。因此，根據上市規則，中國奧園及其聯繫人為貴公司的關連人士。由於補充協議項下的經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤比率除外)超過5%，根據上市規則第14A章，補充協議項下擬進行交易及經修訂年度上限構成貴公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

- **有關上海項目的合作協議的須予披露及關連交易**

茲提述貴公司日期為二零二零年三月十三日及日期為二零二零年四月二十一日的公告，內容有關涉及訂立合作協議及其項下擬進行之交易的須予披露及關連交易以及奉賢項目補充協議。於二零二零年三月十三日，上海奧慧妍(貴公司間接全資附屬公司)與廣州奧盈投資(中國奧園的間接全資附屬公司)就該地塊訂立合作協議，據此，上海奧慧妍及廣州奧盈投資須就項目合作開發該地塊，而(其中包括)廣州奧盈投資須負責項目的整體開發、建築、運營及管理，並有權享有項目產生的經濟利益的70%。於二零二零年四月二十一日，上海奧慧妍與廣州奧盈投資訂立奉賢項目補充協議，進一步載列彼等於項目中各自的權利及義務。

於最後實際可行日期，廣州奧盈投資為中國奧園的間接全資附屬公司。中國奧園為貴公司控股股東，間接持有貴公司已發行股本約54.58%。因此，廣州奧盈投資、中國奧園及其聯繫人為貴公司的關連人士。由於按照上市規則第14.07條計算，

合作協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，合作協議項下擬進行的交易(i)根據上市規則第14A章，構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定；及(ii)貴公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

• **股東批准、獨立董事委員會及獨立財務顧問**

中國奧園於最後實際可行日期間接持有 貴公司已發行股本約54.58%並於補充協議及合作協議擁有重大權益，故將須於股東特別大會上就批准補充協議(包括經修訂年度上限)、合作協議及其項下擬進行之交易的普通決議案放棄投票。如董事會函件所載，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，概無其他股東於補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議中擁有重大權益。因此，概無其他股東須就批准上述事宜的普通決議放棄投票。

因此， 貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生)組成的獨立董事委員會，以就(i)補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議的條款是否屬公平合理，及補充協議項下的持續關連交易及合作協議項下的關連交易是否在 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立並符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)在考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供建議。

就此，吾等(雋匯國際)已獲 貴公司委任，以就補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限以及合作協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等編製本函件並非為補充協議及合作協議項下擬進行的交易可取之處作出保證，僅為根據上市規則而發表意見。吾等與 貴集團(包括上海奧慧妍)、母公司集團(包括廣州奧盈投資)及彼等各自任何於補充協議及合作協議及其項下擬進行的

交易中擁有任何權益或參與其中的聯繫人並無關聯，及因此被視作合資格就補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限以及合作協議及其項下擬進行的交易作出獨立意見。除就此委任應付的一般專業費外，並無其他安排使吾等可自上述任何一方收取任何費用或利益。

### 吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見或推薦建議時，吾等已依賴通函所載或提述的資料、意見及聲明(或 貴集團董事及管理層(「管理層」)向吾等提供的其他資料)的準確性，並假設通函所載或提述的所有資料、意見及聲明(或 貴集團董事及管理層向吾等提供的其他資料)於編製時及截至本函件日期在所有方面均屬真實、準確及完整。吾等亦假設通函內所載董事作出之一切看法、意見及意向聲明(或董事及管理層向吾等提供的其他資料)乃經審慎查詢及周詳考慮後方始發表。吾等並無任何理由懷疑任何相關資料已遭隱瞞或遺漏，吾等亦無知悉任何事實或情況致使向吾等提供或作出的資料、意見及聲明不真實、不準確或產生誤導。

董事個別及共同就通函所載或提述的資料(或董事及管理層向吾等提供的其他資料)的準確性承擔全部責任並確認，經作出一切合理查詢後，就董事所深知，通函所表述的意見及聲明(或董事及管理層向吾等提供的其他資料)乃經審慎及周詳考慮後達致，及通函內亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何內容有所誤導。吾等認為，吾等已獲得足夠資料以達致知情見解，及已進行上市規則第13.80條所要求的一切合理步驟足以令吾等信賴向吾等提供或作出的資料、意見及聲明之準確性從而成為吾等意見及推薦建議的合理基準，一切必要步驟包括(其中包括)：

- (i) 就補充協議及經修訂年度上限而言：
  - (a) 審閱 貴公司日期為二零二零年三月十三日內容有關訂立補充協議及經修訂年度上限的公告、董事會函件， 貴公司於最近財政年度／期間刊發的財務報告及業績公告(包括 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一八年年報」)、其截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一九年中期報告」)及其截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績公告(「二零一九年度業績公告」))及 貴公司日期為二零一九年二月二十八日的招股章程(「招股章程」)(統稱「已刊發文件」)；

- (b) 獲得及審閱有關補充協議(包括經修訂年度上限)及總協議的資料及文件；
  - (c) 審閱中國奧園(為補充協議的另一訂約方)於最近財政年度／期間刊發的財務報告及業績公告；及
  - (d) 與董事及管理層就(其中包括)訂立補充協議的背景、理由及裨益、釐定該協議條款及經修訂年度上限的基準、貴集團業務、其與總協議項下母公司集團的業務關係及歷史交易詳情及最近財政年度與母公司集團就有關服務的交易金額的預期增長進行磋商。
- (ii) 就合作協議而言：
- (a) 審閱 貴公司日期為二零二零年三月十三日及日期為二零二零年四月二十一日內容有關合作協議的公告及有關公告、董事會函件、二零一八年年報、二零一九年中期報告及二零一九年度業績公告；
  - (b) 審閱合作協議(經奉賢項目補充協議修訂及補充)及其他有關資料及文件；
  - (c) 審閱中國奧園(為合作協議其他訂約方)於最近財政年度／期間刊發的財務報告及業績公告；
  - (d) 審閱錦天城律師事務所(「中國法律顧問」)就合作協議、奉賢項目補充協議及該地塊編製的中國法律意見(「中國法律意見」)；
  - (e) 審閱獨立估值師編製的估值報告，並與獨立估值師就(其中包括)該地塊的估值採納的方法、基準及假設進行磋商；
  - (f) 就(其中包括)彼等的專長及相關經驗、與 貴公司的關係、合作協議的其他訂約方及各自的核心關連人士、工作範圍及任何限制與中國法律顧問及獨立估值師各自訪談；等

- (g) 與董事及管理層就(其中包括)就該地塊訂立合作協議的背景、理由及裨益、貴集團現時業務發展及其開發該地塊的意向及合作協議主要條款的基準等進行磋商。

然而，吾等並無就是次委聘對 貴集團(包括上海奧慧妍)、母公司集團(包括廣州奧盈投資)或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及未來前景、該地塊或項目進行任何獨立詳細核證或審核，吾等亦無就有關補充協議、合作協議或其項下擬進行的交易的主題事項的所有權或任何負債進行調查。吾等之意見乃基於最後實際可行日期之法律、財務、經濟、市場及其他現行狀況以及吾等所獲提供之資料而作出。

## 第一部分 – 就補充協議及經修訂年度上限考慮的主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東有關補充協議及經修訂年度上限的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### I. 貴集團的財務資料

下表概述 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的經營業績：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>收益</b>			
— 物業管理服務	317,933	453,228	646,387
— 商業運營服務	118,044	165,607	254,413
<b>總計</b>	<b>435,977</b>	<b>618,835</b>	<b>900,800</b>
<b>來自母公司集團的收益<sup>(附註)</sup>：</b>			
— 物業管理服務	101,028	163,961	256,402
— 商業運營服務	47,321	84,771	85,284
<b>總計</b>	<b>148,349</b>	<b>248,732</b>	<b>341,686</b>
<b>年內溢利</b>	<b>69,932</b>	<b>78,255</b>	<b>163,110</b>

附註：該收益分別指 貴集團就提供物業管理服務及商業運營服務自母公司集團產生的收益。

資料來源：貴公司於聯交所網站刊發的二零一八年年報、二零一九年度業績公告及招股章程

**(i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績與截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務業績比較**

貴集團的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣618.8百萬元增加約45.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣900.8百萬元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自向母公司集團提供物業管理服務及商業運營服務產生的收益約為人民幣341.7百萬元，同比增加約37.4%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團物業管理服務分部項下的收益增加約人民幣193.2百萬元或42.6%，乃主要由於(i) 物業管理服務收益增加，主要由於在管建築面積由10.4百萬平方米增至15.1百萬平方米所致，相當於增長約45.2%；及(ii) 來自銷售輔助服務的收益增加，乃主要由於年內貴集團提供服務的預售陳列單位及銷售辦公室數量增加，以及母公司集團合同銷售額增加所致。因此，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團於此分部項下向母公司集團提供服務產生的收益約人民幣256.4百萬元，較去年增加約56.3%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團商業運營服務分部項下的收益增加約人民幣88.8百萬元或53.6%，其乃主要由於(i) 商業運營及管理服務收益增加，乃主要由於貴集團管理及運營的商場由九家增加至十七家；及(ii) 市場定位及商戶招攬服務產生的收益增加，乃主要由於年內商場開業所致。茲提述二零一九年度業績公告，截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團於此分部項下的合約建築面積增加493,000平方米，錄得增長約38.8%。貴集團向母公司集團的兩個主要品牌(即奧園廣場及奧園城市天地)提供商業運營服務，並將服務推展至第三方。因此，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團於此分部項下向母公司集團提供服務產生的收益約人民幣85.3百萬元。

**(ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務業績與截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務業績比較**

貴集團的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣436.0百萬元增加約41.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣618.8百萬元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，其來自向母公司集團提供物業管理服務及商業運營服務產生的收益約為人民幣248.7百萬元，同比增加約67.7%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團物業管理服務分部的收益增加約人民幣135.3百萬元或42.6%，乃主要由於(i)物業管理服務收益增加約人民幣70.9百萬元，主要由於在管建築面積自約8.6百萬平方米增至約10.4百萬平方米所致；及(ii)銷售輔助服務的收益增加約人民幣55.0百萬元，主要由於貴集團所服務的物業項目數目於年內由54個增加至93個所致。因此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團於此分部下向母公司集團提供服務產生的收益約為人民幣164.0百萬元，較去年增加約62.4%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團的商業運營服務分部的收益增加約人民幣47.6百萬元或40.3%，乃主要由於貴集團於年內管理及運營的商場數量由六個增加至九個而導致商業運營及管理服務費增加約人民幣53.0百萬元所致。該增加，部分被市場定位及商戶招攬服務的收益減少約人民幣5.4百萬元抵銷。因此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團於此分部下向母公司集團提供服務產生的收益約為人民幣84.8百萬元，較去年增加約79.3%。

**II. 貴集團、母公司集團的業務資料及彼等的關係**

貴集團主要為地產發展商開發的物業提供物業管理服務及商業運營服務。茲提述貴公司的已刊發文件，其作為中國少數在物業管理及商業運營服務領域均具備強勁實力且規模覆蓋中國不同地區的服務供應商之一。貴集團為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務及為商場提供全方位商業運營服務。於二零一九年三月十八日，貴公司通過自其母公司中國奧園分拆上市的方式成功於聯交所主板上市。

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)。如董事會函件所載，彼為中國領先地產發展商之一，主要從事房地產開發及大型綜合發展項目的物業投資。茲提述中國奧園已刊發財務資料，吾等注意到其物業合同銷售錄得增長約29%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣1,180.6億元。於二零一九年六月三十日，中國奧園在多個國內及國外城市擁有230個項目，於二零一九年十二月三十一日項目數量進一步增加至280個。於二零一九年六月三十日，其土地儲備的總建築面積約40.12百萬平方米(其儲備約可供三年開發之用)，並於二零一九年十二月三十一日進一步增加至約45.03百萬平方米(而於二零一九年，中國奧園收購87個項目，新增建築面積約16.09百萬平方米)。於二零一九年六月三十日的該土地儲備總建築面積中，約3.76百萬平方米物業已完工、19.16百萬平方米在建及17.20百萬平方米儲備供進一步開發。

吾等從上文注意到二零一九年母公司集團的業務大幅增長並擁有土地儲備(包括已建物業及在建中的土地儲備)，很大程度上支持其業務發展。自二零一一年起，貴集團已向母公司集團提供物業管理服務並隨後向母公司集團提供商業運營服務，而貴集團與母公司集團的業務關係維持穩定。根據董事會函件，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度，貴集團來自母公司集團的收益佔比分別約為34.0%、40.2%及37.9%。經與貴公司討論，董事預期該穩定業務關係將繼續。

### III. 修訂補充協議項下截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限的理由

於二零一九年二月二十二日，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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立總協議，據此，貴集團同意向母公司集團開發或擁有的物業提供有關服務，固定期限為上市日期至二零二零年十二月三十一日。

如董事會函件所述，按母公司集團近期業務發展及其最新業務計劃，預期母公司集團將予交付的物業的總建築面積及母公司集團將予完成的物業發展項目數目將錄得顯著增長。因此，貴集團預期(其中包括)：(i)母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予貴集團的銷售輔助服務項目數目可能增加至197個；(ii)母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予貴集團的交付前物業管理項目的總交付前建築面積可能增加至約7.4百萬平方米；及(iii)於截至二零二零

年十二月三十一日止年度授予 貴集團的商業運營項目的總建築面積可能增加至約 851,000平方米。此外，董事告知，貴集團主要根據母公司集團於釐定該年度上限時的業務發展計劃制定現有二零二零年年度上限，該計劃隨後由母公司集團進行更新及修訂，以反映最新業務狀況。因此，董事預期各項有關服務的實際交易金額可能超過現有二零二零年年度上限。

如上文「貴集團、母公司集團的業務資料及彼等的關係」一節所述，吾等注意到母公司集團擁有充足的土地儲備(包括已建物業及在建中的土地儲備)支持其業務發展及於先前財政年度錄得持續增長。此現象可能反映母公司集團對物業管理服務及商業運營服務有潛在增長需求。鑒於自二零一一年 貴集團已與母公司集團維持長期穩定的業務關係及母公司集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度授予 貴集團銷售輔助服務項目及交付前物業管理項目服務的平均比率相對較高，分別約為85%及95%，可合理地預期 貴集團(為中國少數所述服務供應商之一)有高機會把握母公司集團對物業管理及商業運營服務的潛在增長需求。

為釐定修訂現有二零二零年年度上限的需要時，母公司集團已向 貴公司提供的最新發展計劃及有關項目清單顯示母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度對 貴集團有關服務的需求。於董事向母公司集團作出審慎周詳查訊後，預期母公司集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的發展計劃中顯示(i)與銷售輔助服務及交付前物業管理服務有關的總交付前建築面積；及(ii)商業運營項目的總建築面積的預期增長，導致有關服務的增長較於訂約雙方於二零一九年初訂立總協議時的預期增長為高。

同時，總協議項下現有年度上限的利用率於上市日期(即二零一九年三月十八日)至二零一九年十二月三十一日期間已達約86.9%(就提供物業管理服務而言)及99.3%(就提供商業運營服務而言)，吾等注意到總物業管理協議及商業運營總協議各自項下於截至二零一九年十二月三十一日止年度的現有年度上限幾乎已用罄。

經考慮上述因素，包括(i) 二零二零年度母公司集團對有關服務的潛在增長需求；(ii) 貴集團及母公司集團穩定的業務關係，使 貴集團有高機會把握母公司集團的潛在增長需求；及(iii) 總協議項下現有年度上限的使用情況，吾等同意董事，修

訂現有二零二零年年度上限屬合理，且補充協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立。

#### IV. 補充協議的主要條款

於二零二零年三月十三日， 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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立補充協議，據此，訂約方同意修訂現有二零二零年年度上限。

根據總協議，就提供物業管理服務及商業運營服務的現有二零二零年年度上限分別為人民幣380.0百萬元及人民幣75.0百萬元。如董事確認，物業管理補充協議及商業運營補充協議項下的經修訂年度上限由訂約方按一般商業基礎及經公平磋商後協定分別為人民幣545.0百萬元及人民幣160.0百萬元。

為作說明用途，下表概述總協議項下的實際交易金額、現有年度上限及有關利用率(倘適用)：

	自上市日期 (即二零一九年 三月十八日)起至 二零一九年 十二月三十一日	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度
<b>根據總物業管理協議提供物業管理服務：</b>		
—現有年度上限	人民幣245.0百萬元 <sup>(附註)</sup>	人民幣380.0百萬元
—實際交易金額(未經審核)	人民幣213.0百萬元	不適用
—利用率	86.9%	不適用
<b>根據商業運營總協議提供商業運營服務：</b>		
—現有年度上限	人民幣75.0百萬元 <sup>(附註)</sup>	人民幣75.0百萬元
—實際交易金額(未經審核)	人民幣74.5百萬元	不適用
—利用率	99.3%	不適用

附註：各總協議設有固定期限，自上市日期起生效。因此，總協議項下截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度上限為自二零一九年三月十八日起至二零一九年十二月三十一日止期間(包括首尾兩天)。

如上所述，於自上市日期起至二零一九年十二月三十一日期間總物業管理協議項下的現有年度上限的利用率達約86.9%，而同期商業運營總協議項下的利用率達約99.3%，均幾乎已用罄。

**(i) 經修訂年度上限**

根據物業管理補充協議及商業運營補充協議，經修訂年度上限由訂約方經公平磋商後分別協定為人民幣545.0百萬元及人民幣160.0百萬元。

**(a) 物業管理服務**

如董事會函件所述，根據物業管理補充協議提供物業管理服務的經修訂年度上限乃經參考以下各項後釐定：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，母公司集團授予 貴集團合約項目的歷史數目及經董事向母公司集團作出審慎周詳查詢後母公司集團需要物業管理服務的潛在合約項目增加；
- (ii) 根據母公司集團向 貴集團提供於二零二零年的發展計劃及母公司集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度授予 貴集團銷售輔助服務項目的平均比率約為85%，母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予 貴集團的銷售輔助服務項目數目預期將增加至197個；
- (iii) 根據母公司集團向 貴集團提供於二零二零年的發展計劃及母公司集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度授予 貴集團交付前物業管理項目的平均比率約為95%，母公司集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予 貴集團的交付前物業管理項目的總交付前建築面積預期將增加至約7.4百萬平方米；

- (iv) 預期截至二零二零年十二月三十一日止年度的銷售輔助服務項目收益總額將增加，由於預期於同期間授予 貴集團的銷售輔助服務項目將增加；
  - (v) 預期截至二零二零年十二月三十一日止年度的交付前物業管理項目收益總額將增加，由於預期於同期間授予 貴集團的交付前物業管理項目的總交付前建築面積將增加；及
  - (vi) 計及預期通脹率，估計 貴集團將收取的服務費每年將上升10%。
- 吾等對經修訂年度上限及基準的觀點

下表概述於截至二零二零年十二月三十一日止年度總物業管理協議及物業管理補充協議項下各自的預期交易金額：

	現有二零二零年 年度上限 (預測)	經修訂年度上限 (預測)
母公司集團授予的銷售輔助服務項目數目	188 (基於對 貴集團的 所述授予項目的歷 史平均比率約86%)	197 (基於對 貴集團的 所述授予項目的歷 史平均比率約85%)
母公司集團授予的交付前物業管理項目的總交付前建築面積	6.2百萬平方米 (基於對 貴集團的 所述授予項目的歷 史平均比率約96%)	7.4百萬平方米 (基於對 貴集團的 所述授予項目的歷 史平均比率約95%)
年度上限金額	人民幣380.0百萬元	人民幣545.0百萬元

於評估物業管理補充協議項下的經修訂年度上限是否公平合理時，吾等已進行以下各項分析(其中包括)：

- 吾等已取得並審閱(a)母公司集團編製並向 貴集團提供的交付前物業管理項目清單(「物業管理項目清單」)，載有截至二零二零年十二月三十一日止年度需要物業管理服務的項目以及達致預期授予 貴集團交付前建築面積的方法連同樣本合約及(b)以往交付前物業管理項目清單及用於釐定總物業管理協議項下現有二零二零年年度上限的方法。吾等注意到(i)現有二零二零年年度上限及經修訂年度上限採用相同的方法釐定；(ii)修訂現有二零二零年年度上限的主要原因應主要為於二零二零年母公司集團授予的交付前物業管理項目數目的增加，經考慮物業管理項目清單，總交付前建築面積將增加至約7.8百萬平方米；及(iii)鑒於最近三個財政年度的授予項目平均比率為95%，應用該比率估計授予 貴集團交付前物業管理項目的總交付前建築面積屬合理。基於以上所述，吾等認為根據經修訂年度上限授予 貴集團交付前物業管理項目的估計總交付前建築面積約7.4百萬平方米屬公正；
- 吾等亦取得並審閱有關授予 貴集團銷售輔助服務項目的最新進行中項目清單及達致截至二零二零年十二月三十一日止年度估計來自母公司集團銷售輔助服務項目估計數目的方法。吾等注意到該估計項目數目已考慮(i)截至二零一九年十二月三十一日止年度母公司集團現時授予 貴集團的銷售輔助服務項目數目；(ii)經考慮物業管理項目清單授予 貴集團總交付前建築面積的預期增長；(iii)最近三個財務年度母公司集團向 貴集團授予銷售輔助項目平均比率約85%，其與應用於現有二零二零年年度上限的以往歷史平均比率相約；及(iv)已採納上述的相同方法釐定現有二零二零年年度上限及經修訂年度上限。基於上述各項，吾等認為根據經修訂年度上限授予 貴集團銷售輔助項目的估計數目197個屬公正；及

- 吾等進一步審閱及比較 貴集團與獨立第三方訂立的類似物業管理服務合約的條款，擁有／涉及類似的(i) 物業項目位置；(ii) 合約規模；及／或(iii) 服務類別。吾等注意到，母公司集團應付 貴集團物業管理服務的費用並無較 貴集團就類似合約向獨立第三方收取的費用為優。吾等獲董事告知，相應的內部控制機制將就物業管理補充協議項下擬進行的交易繼續採納相同的定價基準。

經考慮上述各項，(i) 預期銷售輔助項目197個及交付前物業管理項目的交付前建築面積7.4百萬平方米屬公正；(ii) 貴集團已採納相同的方法及計及上述的歷史比率達致物業管理補充協議項下的經修訂年度上限；(iii) 就向母公司集團提供物業管理服務的服務費並無較向獨立第三方收取的費用為優，而內部控制機制將繼續採納相同的定價基準；及(iv) 物業管理補充協議項下的經修訂年度上限乃經雙方公平磋商後達致，吾等因此認為經修訂年度上限人民幣545.0百萬元屬公正，且釐定物業管理補充協議項下經修訂年度上限的基準屬公平合理。

*(b) 商業運營服務*

如董事會函件所述，根據商業運營補充協議提供商業運營服務的經修訂年度上限乃經參考以下各項後釐定：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，母公司集團授予 貴集團合約項目的歷史數目及經董事向母公司集團作出審慎周詳查詢後母公司集團需要商業運營服務的潛在合約項目增加；
- (ii) 根據母公司集團向 貴集團提供於二零二零年的發展計劃，於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予 貴集團的商業運營項目的總建築面積預期將增加至約851,000平方米；

- (iii) 預期截至二零二零年十二月三十一日止年度的商業運營服務項目收益總額將增加，由於預期授予 貴集團的商業運營項目將增加；及
  - (iv) 有關收租服務及預計租金通脹率的服務費估計每年上升5%。
- 吾等對經修訂年度上限及基準的觀點

下表概述於截至二零二零年十二月三十一日止年度總商業運營協議及商業運營補充協議項下各自的預期交易金額：

	現有二零二零年 年度上限 (預測)	經修訂年度上限 (預測)
母公司集團商業運營項目的 總建築面積	467,000平方米	851,000平方米
年度上限金額	人民幣75.0百萬元	人民幣160.0百萬元

於評估商業運營補充協議項下的經修訂年度上限是否公平合理時，吾等已進行以下各項分析(其中包括)：

- 吾等已取得並審閱母公司集團編製並向 貴集團提供的商業運營項目清單，載有截至二零二零年十二月三十一日止年度需要 貴集團的商業運營服務的項目，包括已確認新項目的預期建築面積，以及達致母公司集團授予的商業運營項目的預期總建築面積的方法連同樣本合約。吾等注意到，修訂現有二零二零年年度上限的主要原因應主要為於二零二零年十二月三十一日止年度母公司集團對 貴集團商業運營服務的需求的增長，預期母公司集團授予的總建築面積將由約467,000平方米增加至約851,000平方米。經與 貴公司討論並考慮(其中包括)現有商業運營項目的總

建築面積、 貴集團預期參與新項目的服務供應商挑選程序及母公司集團授予的商業運營項目的業務開展日期，吾等認為來自母公司集團的商業運營項目的總建築面積增加屬公正；

- 吾等亦從上述的方法注意到，於釐定商業運營服務的二零二零年年度上限及經修訂年度上限時乃經考慮(i) 就任何現有商業運營項目而言，於有關財政年度該等項目下將確認的歷史交易金額及收入；及(ii) 就預期新項目而言，採用 貴集團於現有項目收取的每平方米服務費歷史範圍，因此吾等認為經修訂年度上限人民幣160.0百萬元屬公正；及
- 吾等進一步審閱及比較 貴集團與獨立第三方訂立的類似商業運營服務合約的條款，擁有／涉及類似的(i) 在管物業位置；(ii) 合約規模；及／或(iii) 服務範疇。吾等注意到，母公司集團應付 貴集團商業運營服務的費用並無較 貴集團就類似合約向獨立第三方收取的費用為優。吾等獲董事告知，相應的內部控制機制將就商業運營補充協議項下擬進行的交易繼續採納相同的定價基準。

經考慮上述各項，(i) 來自母公司集團的商業運營項目的總建築面積增加屬公正；(ii) 貴集團已採納相同的方法達致商業運營補充協議項下的經修訂年度上限；(iii) 就向母公司集團提供商業運營服務的服務費並無較向獨立第三方收取的費用為優，而內部控制機制將繼續採納相同的定價基準；及(iv) 商業運營補充協議項下的經修訂年度上限乃經雙方公平磋商後達致，吾等因此認為經修訂年度上限人民幣160.0百萬元屬公正，且釐定商業運營補充協議項下經修訂年度上限的基準屬公平合理。

股東務請注意補充協議項下的經修訂年度上限(包括相關基準及假設)不能被視作 貴集團或母公司集團各自收入、盈利能力或貿易前景的任何直接或間接指示。

**(ii) 補充協議項下的其他主要條款**

除經修訂年度上限外，總協議的所有其他條款(詳情載於董事會函件)將保持不變，總協議維持有效及可強制執行。經考慮訂立補充協議乃原由訂約方公平磋商，及如上文所述，現有二零二零年年度上限或不能充分反映於本財政年度有關服務的預期交易金額後，吾等認為於補充協議保持該等相同的其他條款屬公平。

基於吾等前文考慮的因素，吾等因此認為補充協議(包括經修訂年度上限)的條款屬公平合理並為一般商業條款。

**V. 內部控制**

茲提述董事會函件， 貴集團已制定根據總協議及補充協議提供有關服務的定價政策。吾等了解到(i)定價政策將由 貴集團財務部、法務部及管理層的相關負責人員監督及監控，以確保總協議及補充協議按一般商業條款進行且將不會損害 貴公司及股東的整體利益；(ii)將按季度基準進行定期檢查，以審核及評估總協議及補充協議項下擬進行的交易是否按照總協議及補充協議的條款及上述定價政策進行。貴集團的有關人員及管理層亦將每季度監察來自母公司集團的收益是否超出就提供有關服務的年度上限，並比較來自獨立第三方及母公司集團的收益各自的比例，以確定 貴公司將不會過份依賴母公司集團；及(iii)獨立非執行董事將繼續審查管理層就總協議及補充協議項下擬進行的交易出具的季度審閱報告，以及 貴公司核數師亦將對當中的定價條款及經修訂年度上限進行年度審閱。

從上述所得，吾等注意到，於執行層面， 貴集團管理層將定期監察及／或就執行補充協議及其項下擬進行的交易進行檢查，並同時定期監察來自母公司集團的收益及來自獨立第三方的收益比例。於董事會層面，獨立非執行董事將對管理層的

季度檢討報告進行審閱。於專家層面，獨立核數師將對關連交易進行年度審核。經考慮存在(i)該等三個層面的內部控制監察程序；及(ii) 貴集團設立定價政策訂明及監管就提供有關服務的條款，防止母公司集團獲得比獨立第三方更優的待遇，且將對補充協議項下擬進行的交易繼續實施同樣的基準，吾等認為內部控制措施屬充足，且吾等與董事一致認為上文所述的內部控制機制能夠確保補充協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行。

## VI. 補充協議及經修訂年度上限的結論

經考慮(i) 誠如「修訂補充協議項下截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限的理由」一節所述及其原因，有需要修訂現有二零二零年年度上限；(ii) 誠如「補充協議的主要條款」一節所述，補充協議的條款(包括經修訂年度上限)屬公平合理，且屬一般商業條款；及(iii) 誠如本函件上文「內部控制」一節所述，內部控制機制的存在可確保補充協議項下擬進行的交易按照一般商業條款進行，吾等因此認為，補充協議(包括經修訂年度上限)屬公平合理及屬一般商業條款，且補充協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 第二部分 – 就合作協議考慮的主要因素及理由

於達致吾等就合作協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### I. 貴公司及上海奧慧妍的資料

貴公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務提供者，主要為地產發展商開發的物業提供物業管理服務及商業運營服務。吾等獲董事告知， 貴集團不斷深化拓展多元化的大健康服務，並開拓成熟社區康養、醫美科技及其他業務，為用戶提供健康的生活、社交環境、構築全方位的健康生活平台。 貴集團於一般康養業務應用「物業生活、商業中心體」兩大生態圈，持續整合優質大健康資源，為客戶提

供傳統中醫服務及醫美服務。董事亦告知，貴集團(其中包括)於截至二零一九年十二月三十一日止年度成立三間醫美診所，提供護膚、微整及整形手術服務，並形成了一個醫療系統，為國內消費者提供醫美服務。

上海奧慧妍為一家於中國註冊成立的有限公司，由貴公司間接全資擁有。於二零一九年十二月十二日，上海奉賢區規劃和自然資源局通過競標的方式向上海奧慧妍授出該地塊的土地使用權，地價為人民幣82,000,000元(相等於約91,020,000港元)〔土地成本〕。於最後實際可行日期，除上海奧慧妍收購的主要資產該地塊外，上海奧慧妍並無開始其他業務運營。

## II. 中國奧園及廣州奧盈投資的資料

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)。彼為中國領先地產發展商之一，主要從事房地產開發及大型綜合發展項目的物業投資。母公司集團主要從事房地產開發、商業物業、科技、康養產業、文化旅遊、金融、跨境電商及舊改項目。母公司集團於物業開發方面有豐富的經驗，並於全中國及其他地區參與多元化物業開發項目。茲提述其已刊發的資料，截至二零一八年十二月三十一日止年度，母公司的物業開發項目涵蓋建築面積從約2,200平方米到約114,200平方米的不同規模。

廣州奧盈投資為一家於中國註冊成立的公司，由中國奧園間接全資擁有，主要從事房地產開發及投資業務。於最後實際可行日期，廣州奧盈投資並無開始業務運營。

於最後實際可行日期，中國奧園為貴公司控股股東，間接持有貴公司已發行股本約54.58%。因此，廣州奧盈投資、中國奧園及其聯繫人為貴公司的關連人士。

## III. 訂立合作協議的理由及裨益

如董事會函件所載，貴集團積極把服務延伸至康養及醫療美容領域，旨在擴大公司多元化服務方向，提升服務能力與品質，實現產業升級與融合，為用戶提供全方位的健康產業服務平台。於二零一九年十二月十二日，貴集團收購該地塊的土地使用權，該地塊位於「上海綜合性產業園區」內。該園區以運營醫療康養及醫美產

業為目標，匯集眾多醫美及生物醫藥企業，董事認為有利於貴集團吸引行業人才及整合行業資源。於二零二零年三月十三日，上海奧慧妍與廣州奧盈投資訂立有關該地塊的合作協議，據此，上海奧慧妍及廣州奧盈投資須就項目合作開發該地塊（「合作」）。

茲提述董事會函件，貴公司專注於輕資產營運業務，並積極不斷拓展大健康及康養產業。就收購該地塊的土地使用權而言，貴公司計劃將該地塊發展成為康養及醫療美容產業綜合體，包括但不限於開設大健康及康養產業區域總部以及醫美旗艦店，並承諾為項目建築在控制於可接受的水平出資。於按照有關土地使用權出讓合同項下的條件及規定制定該地塊的詳情開發計劃後，並估計整體建築成本，貴集團就貴集團的內部資源及財務狀況進行進一步評估。基於該評估，貴公司認為，自行進行項目的建築在財務及運營角度將為貴集團帶來沉重負擔，並因此就開發該地塊尋求與物業開發商合作屬合適。故此，貴集團決定與母公司集團就項目合作，旨在為合適的未來業務機會保留資金，並同時發展其康養及醫美業務。

吾等獲董事告知，彼等認為，合作協議項下的安排讓貴集團受惠於項目所開發物業將來營運業務的發展，而無需從事地產開發業務。貴集團相信該安排可保留其於輕資產經營模式，且貴集團亦將透過保留30%的經濟利益受惠於開發及運營項目的成果。即使合作協議及其項下擬進行的交易並無於股東特別大會獲得批准，貴公司將基於選擇標準（如品牌認可度及聲譽、服務質素及整體條款及條件）選擇另外的物業開發商就項目合作。吾等獲董事告知，於最後實際可行日期，貴公司認為母公司集團為按照上述貴集團戰略框架發展該地塊的理想合作夥伴，且貴集團並無就項目考慮其他物業開發商。

為進一步評估有關合作協議的理由及裨益，吾等已（其中包括）(i)與董事及管理層就彼等於制定及／或得出訂立合作協議的原因及裨益所考慮的背景及因素、貴集團現時的業務發展、其開發該地塊的意向、建議與母公司集團合作的原因以及訂約雙方的義務及責任進行討論；(ii)審閱貴公司先前有關該地塊的公告及其刊發的財務報告及業績公告，以進一步審查合作是否符合貴集團的業務策略及與母公司集團合作的利益；(iii)審閱合作協議（經奉賢項目補充協議修訂及補充）的條款及中國

法律意見，並與中國法律顧問就合作協議及奉賢項目補充協議的有效性及其可強制執行性以及廣州奧盈投資進行於合作協議訂明的業務活動的資格進行討論；及(iv)審閱中國奧園刊發的財務報告及業績公告以了解母公司集團的行業經驗及財務實力，並審查其完全履行合作項下責任的能力。吾等注意到並考慮以下各項：

- 商業理據方面：

董事告知吾等，貴集團擬將該地塊開發成為康養及醫療美容產業綜合體，包括於該產業綜合體開設大健康產業區域總部、大健康科技孵化中心、醫美旗艦店、醫美產品研發中心、醫美產品展示中心、體驗中心以及人才培訓中心。該地塊應有地上總建築面積約75,923平方米，其建築規模應為母公司集團能力所及，基於本函件「中國奧園及廣州奧盈投資的資料」一節所述母公司集團的往績。董事確認，隨上海奧慧妍於二零一九年十二月收購該地塊的土地權後，於最後實際可行日期，該地塊的土地狀況及其發展計劃並無重大變動。

董事認為，與母公司集團合作將可使貴集團依靠母公司集團於物業開發方面的豐富經驗執行發展計劃而無須影響貴集團的業務重點，並為貴集團提供好機會發展其康養及醫美業務而無須承擔與物業開發有關的營運風險。貴集團無意從事物業開發業務，董事認為將為貴集團帶來沉重負擔，且根據合作，廣州奧盈投資須在貴集團業務策略的框架下，負責項目的整體開發、建築、運營及管理。吾等獲中國法律顧問告知，根據合作協議提供的開發

及管理活動屬於廣州奧盈投資的業務範圍及其合資格從事該等活動，且合作協議及奉賢項目補充協議為合法有效。

吾等自董事獲悉，由於 貴公司認為母公司集團為該地塊的理想合作夥伴，貴集團就項目並無考慮其他物業開發商。鑒於前述(i)合作協議可為 貴集團提供機會根據其計劃及業務策略發展其康養及醫美業務；(ii)業務夥伴(即母公司集團)與 貴集團有長期穩定的業務關係並擁有可成功實行訂約雙方同意的該地塊開發計劃的有關往績紀錄；及(iii)從法律角度考慮，合作協議及奉賢項目補充協議亦已確認為可強制執行，吾等認為從商業角度考慮，訂立合作協議屬公平並符合貴公司及股東的整體利益。

- 有關財務／注資方面：

根據合作協議，據董事告知，根據 貴集團及母公司集團的初步估計，廣州奧盈投資須負責項目的整體開發、建築、運營及管理，以及該地塊產生的所有開發及建築成本，財務成本及利息和其他開支，預期約人民幣8.25億元(「開發成本」)。合作協議的訂約方確認上海奧慧妍並無責任對項目的後續開發作進一步投資或提供財務支持。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣822.9百萬元及截至二零一九年十二月三十一日止年度的資產負債比率約為0.39。

根據中國奧園刊發的財務資料，其(i)於二零一九年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為人民幣580億元；(ii)於截至二零一八年十二月三十一日止年度的經營活動所得的正現金流量淨額約為人民幣86億元；及(iii)於二零一九年十二月三十一日的流動淨資產約為人民幣656億元。吾等認同董事，廣州奧盈投資作為合作協議項下的訂約方(作為母公司集團的一間附屬公司)有財務實力履行其於合作項下的財務責任。

同時， 貴集團正在尋求擴大其康養及醫療美容業務，然而如上文所述，鑒於 貴集團進一步評估後的沉重負擔，其無意踏足物業開發業務。合作可使 貴集團於開發該地塊後受益於擴充其於康養醫美業務的機會，而無須承擔開發的潛在財務負擔。 貴集團可選擇另外的物業開發商就項目合作。然而，

吾等同意董事的意見，貴集團確定其他能提供相似或與合作協議項下條款可比較的條款的適合業務夥伴須要額外時間，將對貴集團該地塊的開發計劃帶來不利延遲，並可能不符合貴公司及股東的整體利益。

經考慮上述各項包括(i)合作符合貴集團的業務策略並為貴集團提供機會發展其康養及醫美業務而無須承擔與物業開發有關的營運風險；(ii)母公司集團有能力承接此規模的該地塊開發及其被認為屬合作的合適業務夥伴；(iii)從法律方面而言，廣州奧盈投資合資格從事合作協議項下的開發及建造活動，且合作協議及奉賢項目補充協議為合法有效；(iv)母公司集團的財務實力支持廣州奧盈投資履行於開發成本方面的責任；(v)合作亦可使貴集團於開發該地塊後擴充其於康養醫美業務的機會，而無須承擔開發的潛在財務負擔；及(vi)貴集團確定其他業務夥伴可能並非符合成本及時間效益，且其有關該地塊的開發計劃可能最終因成本及時間不確定性導致延遲，吾等認同董事，訂立合作協議屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益，及合作協議項下擬進行的交易乃於貴集團一般及日常業務過程中進行。

#### IV. 合作協議的主要條款

根據合作協議，上海奧慧妍及廣州奧盈投資須按以下方式進行合作：

- (i) 上海奧慧妍提供該地塊，以執行合作協議項下擬進行的合作事項；
- (ii) 廣州奧盈投資負責項目的整體開發、建築、運營及管理，以及該地塊產生的所有開發及建築成本，財務成本及利息和其他開支；
- (iii) 為了便於該項目的施工，上海奧慧妍須於合作協議及其項下擬進行的交易經股東特別大會批准後的五天內，將該地塊及有關該項目的文件移交予廣州奧盈投資；

- (iv) 上海奧慧妍須與廣州奧盈投資合作並協助取得項目所需的任何政府許可、批准或文件，包括但不限於建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證；及
- (v) 上海奧慧妍及廣州奧盈投資將分別享有項目所產生的30%及70%的經濟利益，同時，上海奧慧妍將繼續作為該地塊及項目的物業權益的登記擁有人。

茲提述董事會函件，於二零二零年四月二十一日，上海奧慧妍與廣州奧盈投資訂立奉賢項目補充協議，進一步載列彼等於項目中各自的權利及義務。據此，上海奧慧妍及廣州奧盈投資須設立一個管理委員會（「管理委員會」），由一名來自上海奧慧妍的代表及兩名來自廣州奧盈投資的代表組成。管理委員會應負責（其中包括）項目已建成物業或在建物業的管理、銷售（包括銷售條款）及租賃（包括租賃條款），且管理委員會的主要決定須獲管理委員一致通過。根據項目的發展計劃，項目的物業務計劃主要作租賃用途，並將租賃予從事醫美、大健康、運動與健身以及護膚及美容行業的租戶。上海奧慧妍及廣州奧盈投資同意 貴集團或其任何指定的各方有權租用項目物業約30%的可出租面積以發展 貴集團醫療康養及醫美業務。該等物業的租金將按公平磋商基準，並參照項目其他可比較物業的租金後釐定。在開發項目的過程中，廣州奧盈投資將指派一名人士負責項目的財務表現及控制財務管理。與項目有關的賬目須由廣州奧盈投資存置，須每季度向上海奧慧妍提供項目的管理賬目以供審閱。上海奧慧妍亦有權於任何時候審核或委聘一名獨立核數師審核項目的財務紀錄。合作協議的訂約方確認上海奧慧妍並無責任對項目的後續開發作進一步投資或提供財務支持。

董事認為上文載列了合作協議及合作安排各訂約方就該地塊的責任及義務，並經與母公司集團公平磋商後協定。

根據合作協議，上海奧慧妍及廣州奧盈投資將分別享有該項目所產生的30%及70%的經濟利益，而上海奧慧妍須提供該地塊以實行合作及廣州奧盈投資須負責項目的整體開發、建築、運營及管理，以及該地塊產生的開發成本。除於本函件上文

「訂立合作協議的理由及裨益」一節所述吾等進行的工作外，吾等已進一步與董事及管理層就(其中包括)合作及於開發該地塊及完成後訂約雙方的責任、彼等釐定經濟利益的基準及／或所考慮的因素、管理委員會的組成及其權利進行討論，以及審閱奉賢項目補充協議的條款。經考慮以下各項後，吾等同意董事的意見，貴集團可享有的經濟利益符合貴公司與股東的整體利益：

- (i) 70%的土地成本應由代價補償予上海奧慧妍，由於餘下30%的部分符合貴公司根據合作保留經濟利益的30%，對貴公司而言屬公平；
- (ii) 廣州奧盈投資須承擔100%的開發成本，而上海奧慧妍並無責任對項目的後續開發作進一步投資或提供財務支持，且由於貴公司並無意從事物業開發業務，此安排符合貴公司的利益；
- (iii) 由於廣州奧盈投資將負責開發成本及任何後續的開發成本，廣州奧盈投資須負責管理項目及執行項目的開發、建築及運營以及處理相有的財務管理如簿記及財務控制屬公平合理。另一方面，上海奧慧妍將於每季度取得項目的管理賬目以供審閱，亦有權於任何時候審核或委聘一名獨立核數師審核項目的財務紀錄屬公平；
- (iv) 儘管上海奧慧妍須提供該地塊以實施合作，上海奧慧妍將仍為該地塊及項目物業權益的註冊擁有人。此外，作為根據合作擁有經濟利益30%的業務夥伴，上海奧慧妍應有權委派一名代表(相當於管理委員會三分之一投票權)，並參與有關物業管理、銷售及租賃的主要決策，如定價及釐定條款、選擇服務供應商及其他與管理及運營項目有關的業務策略，而吾等注意到管理委員會的主要決定須獲管理委員一致通過，該安排被認為屬公平合理；

- (v) 就物業未來租賃(或銷售(如有))而言，管理委員會由來自上海奧慧妍的代表及來自廣州奧盈投資的代表組成以共同釐定詳情包括條款(即使若干物業將租賃予 貴集團或其指定的各方(如有)，該等物業的條款將按公平磋商基準，並參照項目其他可比較物業的租金後釐定)，且各方有權享有彼等各自的經濟利益屬公平，而管理委員會可選擇適合的物業管理服務供應商及 貴集團將不受限制地參與由此產生就物業管理項目按公平基準進行的選擇過程屬合理；
- (vi) 於本函件上文「訂立合作協議的理由及裨益」一節所討論的對 貴公司的裨益，包括母公司集團為理想的業務夥伴及因其物業開發經驗及財務實力與其合作乃屬可行；及
- (vii) 該安排乃經訂約雙方公平磋商後協定。

根據合作協議，廣州奧盈投資須向上海奧慧妍一次性支付人民幣61,500,000元(相等於約68,265,000港元)(「代價」)，該金額由訂約方經考慮該地塊收購成本及彼等各自有權享有的經濟利益(即土地成本的70%)後，按公平原則磋商釐定。

**(i) 該地塊(合作協議的主題)**

如董事會函件所述，該地塊位於中國上海市奉賢區奉浦分區，總面積約為30,369.2平方米，而地上總建築面積約為75,923平方米。吾等注意到，該地塊的使用權已於二零一九年十二月十二日透過競標的方式按土地成本人民幣82,000,000元(相等於約91,020,000港元)授予上海奧慧妍。於最後實際可行日期，上海奧慧妍已獲得土地使用權證及建築許可。

吾等提述中國法律意見及了解到，於最後實際可行日期，上海奧慧妍合法擁有該地塊的土地使用權並就將於該地塊上進行的建築工程獲得必要許可。合作協議及奉賢項目補充協議為合法有效及可依法執行，合作將不會影響上海奧慧妍擁有的該地塊的土地使用權。

(ii) 代價金額

代價人民幣61,500,000元(相等於約68,265,000港元)乃經計及土地成本的70%(即人民幣57.4百萬元)後經公平磋商釐定。

(a) 土地成本

上海奧慧妍於二零一九年十二月十二日透過競標的方式按土地成本人民幣82,000,000元(相等於約91,020,000港元)獲授該地塊的土地使用權。吾等獲董事確認，隨上海奧慧妍於二零一九年十二月收購該地塊的土地權後，於最後實際可行日期，該地塊的土地狀況並無重大變動。

鑒於該地塊的前述狀況及競標的時機(二零一九年十二月)，吾等認為用於說明目的，代價較土地成本的70%溢價約7.1%。

(b) 該地塊的估值

根據估值報告，該地塊於二零二零年二月二十九日的市值評估為人民幣85.3百萬元。吾等注意到代價較該地塊經評估市值權益的相同部分(即70%)溢價約3.0%。

吾等已審閱估值報告並與獨立估值師磋商就評估該地塊採納的方法、基準及假設：

- 估值方法、基準及假設

吾等自獨立估值師了解到，該地塊的估值乃按市值基準進行。市值界定為「經適當市場推廣後及在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日買賣資產或負債的估計金額」。獨立估值師對該地塊的估值經計及比較法，假設物業在現況下及可即時交吉下出售，並參考市場上可供可資比較市場銷售交易對該地塊進行估值。此方法以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上的相關交易證據可延伸至推斷類似物業的價值，惟須受多種因素的限制。估值報告乃基於假設賣方在市場上出售該等物

業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值而獲益後編製。

獨立估值師已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關土地銷售證據，如該物業的用途、大小、圖則及交通方便程度。獨立估值師已考慮可資比較物業與該物業在數方面，包括時間、位置及其他特點的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。吾等已獲獨立估值師提供可資比較地塊的資料及與獨立估值師一致認為可資比較土地的選擇方法屬合理。

獨立估值師亦向吾等確認，於評估物業權益的價值時，彼等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－全球準則2017、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

根據以上因素，吾等認為獨立估值師採納的估值方法屬公平合理及該地塊的估值對代價具有指示性。

- 獨立估值師的經驗

吾等已獲提供獨立估值師的資質及經驗並注意到負責估值報告的估值師為姚贈榮，彼為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有26年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

根據吾等對估值報告的審閱及與獨立估值師磋商上述事宜，包括編製估值報告時使用的估值方法、基準及假設及其於估值方面的資質及經驗，吾等並無發現任何事宜致使吾等懷疑編製估值報告的公平及合理性。鑒於以上因素，吾等認為獨立估值師進行估值的程序以及估值報告採納的基準、假設及方法屬適當。因此，估值報告被視作對代價具有指示性。

(c) 使用有權享有經濟利益的70%釐定代價

如本函件較早前所述，上海奧慧妍及廣州奧盈投資須就項目合作開發該地塊，因此廣州奧盈投資有權享有合作項下經濟利益的70%，考慮代價時應用相同的70%部分屬有指示性，作為收購該地塊的補償。

經考慮(i) 代價較土地成本的70%溢價約7.1%，及鑑於該地塊的目前狀況及競標時間，土地成本可作說明用途；(ii) 代價較該地塊於二零二零年二月二十九日的經評估市值的70%溢價約3.0%及獨立估值師進行的估值被視作公平合理；(iii) 應用經評估市值的70%釐定代價屬有指示性；及(iv) 代價乃由訂約雙方經公平磋商後釐定，吾等與董事一致認為，代價就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

(iii) 代價的付款安排

於合作協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會上獲批准後15個營業日內，廣州奧盈投資須向上海奧慧妍一次性以現金支付代價。據董事告知，將收取的代價將用作 貴集團一般營運資金及／或用於 貴集團業務的未來發展。吾等與董事均認為該付款安排符合 貴公司利益，乃由於代價應在無須確認長期應收款項的情況下由 貴集團收取。

經考慮本函件前文所討論的訂立合作協議的理由及裨益，吾等與董事一致認為，就獨立股東而言，合作協議的條款及其項下擬進行的交易為一般商業條款，屬公平合理並符合 貴公司的利益。

V. 訂立合作協議的財務影響

根據吾等與董事的討論及董事的聲明，吾等自董事獲悉，彼等於考慮訂立合作協議對 貴集團財務狀況的潛在影響時，已計及以下因素。如董事會函件所載，根據合作協議項下的安排，上海奧慧妍的財務報表將不再反映項目的資產及有關負債。

**(i) 盈利**

預期 貴集團將於合作協議的生效日期於其綜合收益表確認收益約人民幣2.0百萬元作為其他收入，其源自代價與70%土地成本連同 貴集團就該地塊的相關成本之間的差額。除上文所述者外，由於 貴集團將不會產生開發成本，董事預期 貴集團將不會獲得即時可收入或對 貴集團盈利有任何即時財務影響。

據董事告知，將於該地塊上開發的康養及醫療美容工業大樓能推動其康養及醫療美容業務。 貴集團擬在提供物業管理、招商引資、一般醫療行業運營服務，及就運營管理及品牌出口收取費用的同時，引進戰略夥伴及專業人才研發醫美產品及為 貴集團的大健康產業提供專業培訓。因此，董事預期會對 貴集團的盈利帶來長遠正面影響。

**(ii) 淨資產**

根據二零一九年度業績公告，於二零一九年十二月三十一日， 貴集團的淨資產約為人民幣846.3百萬元。於合作協議生效後， 貴集團將收取現金代價人民幣61.5百萬元，從而 貴集團的銀行結餘及現金將增加同等金額。對 貴集團淨資產的該影響將大部分被其非流動資產減少約人民幣59.5百萬元(相當於該地塊按成本計算的權益的70%)所抵銷。因此， 貴集團的資產淨值預期將略微增加約人民幣2.0百萬元。

**(iii) 流動資金**

根據二零一九年度業績公告， 貴集團於二零一九年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為人民幣822.9百萬元。於合作協議生效後， 貴集團將收取現金代價人民幣61.5百萬元，而 貴集團預期將不會產生開發成本。據董事告知，代價款項擬用作一般營運資金及／或 貴集團的未來業務發展，及因此預期 貴集團的流動資金將增加。

**(iv) 資產負債比率**

根據二零一九年度業績公告，按總負債除以總資產計算，貴集團於二零一九年十二月三十一日的資產負債比率約為0.39。由於於合作協議生效後，預期貴集團淨資產將略微增加約人民幣2.0百萬元，且根據合作協議，上海奧慧妍將無須就該地塊及後續開發承擔任何融資成本及利息。董事預期將不會對貴集團的資產負債比率產生任何重大影響。

務請注意，上述分析僅作說明用途，不應視為表示於簽署合作協議及其項下擬進行的交易後貴集團的財務狀況。

**意見及推薦建議**

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立；(ii)訂立補充協議及合作協議項下擬進行的交易乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)訂立補充協議及合作協議符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准補充協議(包括經修訂年度上限)及合作協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

奧園健康生活集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

雋匯國際金融有限公司

董事總經理 聯席董事

田珊 許嘉嘉

謹啟

二零二零年四月二十三日

附註：田珊女士及許嘉嘉女士均為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並分別於機構融資行業擁有逾12年及九年經驗。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持有物業權益於二零二零年二月二十九日的估值而發出的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對奧園健康生活集團有限公司（「貴公司」）的間接全資附屬公司上海奧慧妍健康科技有限公司（「上海奧慧妍」）（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二零年二月二十九日（「估值日」）的市值的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當市場推廣後及在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日買賣資產或負債的估計金額」。

吾等已對該物業進行估值，經計及比較法，假設物業在現況下及可即時交吉下出售，並參考市場上可供可資比較市場銷售交易。此方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易證據可延伸至推斷同類物業的價值，惟須受多種因素的限制。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值而獲益。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事項的建議。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證及其他官方圖則，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴集團中國法律顧問錦天城律師事務所就中國物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，但已假設吾等所獲提供業權文件及正式平面圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否在其上進行開發。吾等估值時假設在該等方面的狀況均為良好，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

該物業於二零二零年三月由高景棠先生及徐墨先生進行視察。高景棠先生為英國皇家測量師學會成員，並為中國合資格之土地估價師。徐墨先生於中國物業估值方面積逾1年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

新冠肺炎疫情於2020年3月11日被世界衛生組織宣布為「全球大流行」，它的爆發對全球金融市場產生了影響。許多國家實行了旅行限制。

市場活動正受到多方面的影響。截至評估基準日，我們認為，我們可以降低先前市場證據在進行比較時的權重，並告知評估意見。事實上，目前市場對新冠肺炎疫情的反應意味著，我們正面臨一系列前所未有的情況，並據此作出判斷。

因此，根據RICS紅皮書全球標準的VPS3和VPGA10，我們的評估基於「重大評估不確定性」進行報告。因此，與通常情況相比，我們的評估具有不確定性和較高的謹慎性。鑒於新冠肺炎疫情可能對房地產市場產生未知的潛在影響，我們建議您經常複查該物業的評估。

我們遵照指示僅提供我們於評估基準日的估價意見。我們的估值意見是基於評估基準日時點的經濟、市場和其他條件，及我們所獲得的信息的基礎上建立的，且基於假設我們沒有責任在評估基準日之後更新或修訂這些新發生的事件。特別值得注意的是，新冠肺炎疫情的爆發給全球經濟活動造成了重大干擾。疫情可能對投資情緒，進而對任何形式要求的投資回報率以及資產的流動性產生負面影響。截至評估報告出具日，尚不確定疫情將持續多久，以及將在多大程度上影響經濟發展。疫情所造成的波動性和不確定性即使在短期內也可能使價值發生顯著和不能預計的變化。資產交易談判所需的時間也可能大大超出正常預期的時間，當然也取決於資產的自身情況和規模。請本報告使用人注意，我們並無意在本報告中提供評估基準日之後任何日期的估值意見。

除另有說明者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

下文概述吾等的估值證書以供閣下垂注。

香港  
九龍尖沙咀  
金馬倫道33號  
The Cameron 26樓  
奧園健康生活集團有限公司

董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零二零年四月二十日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有26年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年二月二十九日現況下的市值 人民幣元
位於中國上海市奉賢區奉浦街道與人傑路交界的一塊土地	<p data-bbox="507 463 943 597">該物業位於上海綜合工業園區內。該園區以打造健康及醫美產業為目標。該地點為有成熟基建設施的工業區，與奉浦街道地鐵站5號線距離約2.5公里。</p> <p data-bbox="507 636 943 804">該物業包括佔地面積約30,369.20平方米的土地，計劃發展成規劃總建築面積約為99,103.92平方米的發展項目。誠如 貴集團所告知，於估值日項目尚未動工。</p> <p data-bbox="507 842 943 940">該物業的土地使用權的年期為50年，於二零六九年十二月十二日屆滿(作科研及設計用途)。</p>	於估值日，該物業為空地。	85,300,000

## 附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—162019004201，該物業總佔地面積約30,369.20平方米的土地使用權及容積率建築面積約75,923平方米已授予上海奧慧妍，為期50年，將於二零六九年十二月十二日屆滿，作科研及設計用途。收購土地費用為人民幣82,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—滬奉地(2019)第EA310120201906123號，已將佔地面積約30,369.20平方米的上述土塊之規劃許可授予上海奧慧妍。
3. 根據不動產權證書(土地)—滬(2019)奉字不動產權第026417號，已將佔地面積約為30,369.20平方米的上地塊的土地使用權授予上海奧慧妍，將於二零六九年十二月十二日屆滿，作科研及設計用途。
4. 根據建設工程規劃許可證—滬奉建(2019)第FA31020201908131號，建築面積約99,103.92平方米的該物業已獲批建築。
5. 根據建築工程施工許可證—第1902FX0276D01號，相關地方機關已就建築面積約99,103.92平方米的建築動工發出許可。

## 6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關土地銷售證據，如該物業的用途、大小、輪廓及交通方便程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣900元至人民幣1,200元的基準，用作科研及設計用途。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、佈局、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期與估值日之間的市況。

## 7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 上海奧慧妍已合法及有效擁有該物業的土地使用權。上海奧慧妍有權佔用、使用、出租、按揭、出售該物業的地塊；及
- b. 上海奧慧妍已就實際發展進程取得所需建築工程批准。

## 8. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                          |    |
|--------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同           | 有  |
| b. 國有土地使用權證／房地產權證(就土地而言) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證             | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證             | 有  |
| e. 建築工程施工許可證             | 有  |
| f. 預售許可證                 | 沒有 |
| g. 建設工程竣工驗收證明書／備案表／報告    | 沒有 |

## 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，足以致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 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)在以下的股份、相關股份及債權證中擁有權益，則須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證券買賣守則以其他方式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視為擁有的權益及淡倉)如下：

於本公司之相聯法團股份及相關股份中擁有的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益身份／ 性質	相關股份之 股權／數目 (附註3)	佔股權概約 百分比
郭梓寧先生	Ace Rise Profits Limited (「Ace Rise」)	配偶權益 (附註1)	10(L)	10.00%
陳志斌先生	中國奧園	實益擁有人 (附註2)	1,250,000(L)	0.04%

附註：

- (1) 10股股份由郭梓寧先生之配偶蘇超美女士實益擁有。
- (2) 此指中國奧園授予陳志斌先生的購股權涉及的相關股份。
- (3) 「L」指於股份的好倉。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或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)擁有或被視為擁有的股份、相關股份及債權證中，(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)根據證券買賣守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## (ii) 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)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本公司股份及相關股份的權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條記錄於須存置的登記冊的任何權益或淡倉，載列如下：

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比
郭梓文先生	信託設立人／受益人(附註2)	396,375,000 (L)	54.58%
江敏兒女士(「江女士」)	信託設立人／受益人(附註2)	396,375,000 (L)	54.58%
明興有限公司	實益擁有人	396,375,000 (L)	54.58%
中國奧園	受控制法團權益(附註2)	396,375,000 (L)	54.58%
Ace Rise	受控制法團權益(附註2)	396,375,000 (L)	54.58%
Joy Pacific Group Limited (「Joy Pacific」)	受控制法團權益(附註2)	396,375,000 (L)	54.58%
Sturgeon Limited	受控制法團權益(附註2)	396,375,000 (L)	54.58%
Asia Square Holdings Ltd.	受控制法團權益(附註2)	396,375,000 (L)	54.58%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.	受託人(附註2)	396,375,000 (L)	54.58%
Dawn Agile Limited	實益擁有人	75,795,000 (L)	10.44%
Pine Capital Partners LP	受控制法團權益	75,795,000 (L)	10.44%

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比
Pine General Partners Limited	受控制法團權益	75,795,000 (L)	10.44%
趙文煒(「趙先生」)	受控制法團權益	75,795,000 (L)	10.44%
賴詠詩(「賴女士」)	配偶權益(附註3)	75,795,000 (L)	10.44%

附註：

- (1) 「L」指實體／人士所持股份好倉。
- (2) 中國奧園由Ace Rise擁有51.96%。Ace Rise由Joy Pacific(由Sturgeon Limited全資擁有)擁有90%及合嘉投資有限公司擁有10%。Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，Asia Square Holdings Ltd.為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人，J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。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。郭梓文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、J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.、郭梓文先生、江女士各自視為擁有中國奧園所持股份權益。
- (3) 賴女士為趙先生配偶。因此，根據證券及期貨條例，賴女士被視為於趙先生擁有權益的75,795,000股份中擁有權益。

除上述披露者外，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或法團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條存置的登記冊的任何權益或淡倉。

### 3. 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約及各非執行董事及獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任函件。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／委任函件。

#### 4. 董事於資產及合約的權益以及競爭權益

概無董事自二零一九年十二月三十一日(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。

除招股章程「關連交易」一節及分別於二零二零年三月十三日刊發的有關補充協議項下的持續關連交易及合作協議項下的關連交易的該等公告所披露者外,概無董事於最後實際可行日期與本集團任何成員公司訂立存在對本集團業務屬重要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公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益,亦無與本公司存在或可能存在任何其他利益衝突。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)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的專家或專業顧問的資格:

名稱	資格
雋匯國際	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，專家各自：

- (i) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；
- (ii) 自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)以來，並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接的權益；及
- (iii) 已就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示之形式及涵義，在本通函轉載其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司均無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所深知，本公司及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. 備查文件

下列文件副本可於本通函刊發日期起直至及包括股東特別大會日期間(星期六及公眾假期除外)的正常營業時間在香港九龍尖沙咀金馬倫道33號The Cameron 26樓可供查閱：

- (i) 雋匯國際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；
- (ii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (iii) 本附錄「專家的資格及同意書」一節所述雋匯國際及仲量聯行各自的書面同意；
- (iv) 總物業管理協議；

- (v) 商業運營總協議；
- (vi) 物業管理補充協議；
- (vii) 商業運營補充協議；
- (viii) 合作協議；
- (ix) 奉賢項目補充協議；
- (x) 估值報告；
- (xi) 組織章程細則；及
- (xii) 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)

### 於二零二零年五月二十二日(星期五)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」)股東特別大會(「股東特別大會」)謹定於二零二零年五月二十二日(星期五)上午十時四十五分(或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍尖沙咀東麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下二層木蘭及甘菊廳舉行，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二零二零年四月二十三日的通函所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

##### 1. 「動議

- (a) 確認及批准商業運營補充協議及物業管理補充協議(其副本已提交大會並分別附有「A」及「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；
- (b) 批准補充協議的經修訂年度上限；及
- (c) 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，並在其認為對補充協議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。」

## 二零二零年第一次股東特別大會通告

### 2. 「動議

- (a) 確認及批准合作協議(經奉賢項目補充協議修訂及補充)(合作協議及奉賢項目補充協議副本已提交大會並分別附有「C」及「D」標記並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事或任何兩名董事(倘需要加蓋公司公章)代表本公司，並在其認為對合作協議(經奉賢項目補充協議修訂及補充)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  
郭梓寧

香港，二零二零年四月二十三日

於本通告日期，執行董事為苗思華先生及陶宇先生；非執行董事為郭梓寧先生及陳志斌先生；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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「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。投票結果將按照上市規則刊載於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.aoyuanjksh.com>)。
2. 本公司全體股東均有權出席股東特別大會。凡有權出席按上述通告召開的股東特別大會及於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名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本公司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副本，須於股東特別大會(即二零二零年五月二十二日(香港時間))或其任何續會(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並於會上投票。在此情況下，委任代表的文書將視為被撤銷。

---

## 二零二零年第一次股東特別大會通告

---

4. 為確定出席股東特別大會及在會上投票的資格，本公司將於二零二零年五月十八日(星期一)起至二零二零年五月二十二日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會及在會上投票，本公司的未登記股份持有人請確保於二零二零年五月十五日(星期五)下午四時三十分將所有股份過戶表格連同有關股票送達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17樓1712-1716舖。
5. 股東特別大會需時預期不超過半天。出席股東特別大會的本公司股東(親身或委任代表)須自行承擔差旅及食宿費用。本公司股東可就股東特別大會的任何疑問聯絡本公司的投資者關係部，電話號碼為(852) 3916 2688及電郵至 [ir@aoyuanhealthy.com](mailto:ir@aoyuanhealthy.com)。
6. 鑑於新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情持續不斷以及預防及控制其傳播之最新要求，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以保護出席股東、員工及其他持份者免受感染風險：
  - (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於股東特別大會會場入口須接受強制性體溫檢查，任何人士體溫如超過攝氏37.4度可能被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場；
  - (ii) 所有股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口填妥並提交一份申報表，以確認其姓名及聯絡資料，並確認彼等於股東特別大會舉行前14天內任何時間未曾到過或盡其所知悉，曾與任何到過香港以外任何受影響之國家或地區之人士有緊密接觸(根據香港政府於網址為[www.chp.gov.hk/en/features/102742.html](http://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html)發佈之指引)。任何不遵守此要求之人士可能被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場；
  - (iii) 本公司強烈建議出席者於股東特別大會會場內任何時間都佩戴外科口罩，並保持座椅之間的安全距離；及
  - (iv) 不設茶點招待及不派發企業禮品。

另外，本公司謹此強烈建議股東(尤其該等身體不適或因COVID-19而需進行隔離之人士)可委任任何人士或股東特別大會主席作為其代表就決議案投票，而無需親身出席股東特別大會。