

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公告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。



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)

有關

- (1) 二零二一年總物業管理協議；
- (2) 二零二一年總商業運營協議；
- (3) 二零二一年總租賃協議；
- (4) 二零二一年總採購協議；

及

- (5) 二零二一年總智能化工程協議
的持續關連交易

二零二一年總持續關連交易協議

茲提述本公司日期為二零一九年二月二十八日的招股章程，內容有關(其中包括)二零一九年總物業管理協議(經物業管理補充協議修訂及補充)、二零一九年總商業運營協議(經商業運營補充協議修訂及補充)及二零一九年總租賃協議。

由於二零一九年總物業管理協議(經物業管理補充協議修訂及補充)，二零一九年總商業運營協議(經商業運營補充協議修訂及補充)及二零一九年總租賃協議均將於二零二零年十二月三十一日屆滿，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)於二零二零年十一月五日(交易時段後)訂立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租賃協議，以續期該等持續關連交易，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止。

同時，於二零二零年十一月五日(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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)分別訂立二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議，據此，本集團將向母公司集團銷售電器及提供智能化工程服務，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止。

上市規則涵義

於本公告日期，中國奧園為本公司控股股東。中國奧園及其聯繫人間接持有400,535,000股股份，相當於本公司已發行股本約55.15%。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，二零二一年總持續關連交易協議各自項下擬進行的交易(包括年度上限)構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，有關二零二一年總租賃協議項下年度上限的各適用百分比率(溢利比率除外)預期按年度基準計高於0.1%但少於5%，故二零二一年總租賃協議項下擬進行的交易(包括年度上限)將獲豁免獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章申報、年度審核及公告規定。

由於二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議各自項下的年度上限的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)超過5%，其項下擬進行之交易(包括年度上限)須遵守上市規則第14A章申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

一般資料

二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)須經獨立股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准。

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，就二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議各自的條款是否屬公平合理，及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)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。建泉融資有限公司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建議。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件(載有有關二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)之進一步詳情)；(ii)獨立董事委員會就前述者致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件(載有其與上述有關之建議)；及(iv)召開股東特別大會之通告，連同代表委任表格之通函將於二零二零年十二月七日(將超過於刊發本公告後15個營業日，以允許充裕的時間編製供載入通函內之相關資料)或之前寄發予股東。

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擔任董事職務及/或出任高級管理層。因此，郭梓寧先生及陳志斌先生已就批准二零二一年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之有關董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於二零二一年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)中擁有重大權益。

茲提述本公司日期為二零一九年二月二十八日的招股章程，內容有關(其中包括)二零一九年總物業管理協議(經物業管理補充協議修訂及補充)、二零一九年總商業運營協議(經商業運營補充協議修訂及補充)及二零一九年總租賃協議。

二零二一年總物業管理協議

於二零二零年十一月五日(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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立二零二一年總物業管理協議，據此，本集團將向母公司集團提供物業管理服務，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止。

以下為二零二一年總物業管理協議的主要條款概要：

日期： 二零二零年十一月五日(交易時段後)

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： 根據二零二一年總物業管理協議，本集團將向母公司集團提供物業管理服務，包括為母公司集團發展或擁有的物業提供預售銷售輔助服務及交付前階段的物業管理服務。

期限： 二零二一年總物業管理協議具有固定期限，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

二零二一年總物業管理協議的續期須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二一年總物業管理協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)後，方告作實。

年度上限及釐定基準

自上市日期起至二零一九年十二月三十一日及截至二零二零年六月三十日止六個月，母公司集團就提供物業管理服務向本集團應付的概約歷史費用金額如下：

自上市日期起至
二零一九年十二月三十一日

人民幣213,041,000元

截至二零二零年
六月三十日止六個月

人民幣140,150,000元

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，母公司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569,910,000元	人民幣719,100,000元	人民幣905,550,000元

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，根據二零二一年總物業管理協議提供物業管理服務的上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (a) 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詢後母公司集團需要物業管理服務的潛在合約項目增加；
- (b) 經考慮經濟及市場狀況的動盪及於二零二零年全球COVID-19的爆發，以及預期經濟將逐漸從COVID-19疫情的影響中復甦並於二零二一年末穩定增長，本集團估計，截至二零二一年十二月三十一日止年度來自母公司集團的合約項目數目將較截至二零二零年十二月三十一日止年度的現有年度上限增幅為小，但截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度該數目將穩步增加；
- (c) 根據母公司集團向本集團提供的二零二一年至二零二三年的發展計劃，母公司集團於截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三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的數量預期將分別增加至160、180及200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%；
- (d) 根據母公司集團向本集團提供的二零二一年至二零二三年的發展計劃，母公司集團於截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三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6.5、8.5及11.0百萬平方米，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%；

- (e) 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，預期截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的銷售輔助服務項目收益總額將增加；
- (f) 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，預期截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的交付前物業管理項目收益總額將增加；及
- (g) 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%。

二零二一年總商業運營協議

於二零二零年十一月五日(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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立二零二一年總商業運營協議，據此，本集團將向母公司集團提供商業運營服務，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止。

以下為二零二一年總商業運營協議的主要條款概要：

日期： 二零二零年十一月五日(交易時段後)

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： 根據二零二一年總商業運營協議，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： 二零二一年總商業運營協議具有固定期限，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

二零二一年總商業運營協議的續期須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二一年總商業運營協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)後，方告作實。

年度上限及釐定基準

自上市日期起至二零一九年十二月三十一日及截至二零二零年六月三十日止六個月，母公司集團就提供商業運營服務向本集團支付的概約歷史費用金額如下：

自上市日期起至 二零一九年十二月三十一日	截至二零二零年 六月三十日止六個月
人民幣74,539,000元	人民幣50,095,000元

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，母公司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165,960,000元	人民幣128,570,000元	人民幣144,290,000元

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，根據二零二一年總商業運營協議提供商業運營服務的上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (a) 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；
- (b) 經董事向母公司集團作出審慎及周詳查詢後，母公司集團截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度對本集團市場研究及定位服務的潛在需求減少；
- (c) 根據母公司集團向本集團提供的二零二一年至二零二三年發展計劃，截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，母公司集團授予本集團的商業運營項目總建築面積預期將分別增加至約1,110,000平方米、1,160,000平方米及1,240,000平方米；
- (d) 與截至二零二一年十二月三十一日止年度相比，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度，向母公司集團提供商業運營服務產生的總收益預計將減少，原因為本集團獲授商業運營項目總建築面積預計增加帶來的增加收益預計將被母公司集團對本集團市場研究及定位服務的需求減少所抵銷；及

(e) 計及預期通脹率，估計本集團就收租服務將收取的服務費每年將上升5%。

二零二一年總租賃協議

於二零二零年十一月五日(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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立二零二一年總租賃協議，據此，本集團將向母公司集團租賃若干物業作辦公室用途，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止，及一方可於任何時間向另一方發出不少於三個月事先書面通知終止協議。

以下為二零二一年總租賃協議的主要條款概要：

日期： 二零二零年十一月五日(交易時段後)

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： 根據二零二一年總租賃協議，本集團將向母公司集團租賃若干物業作辦公室用途，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止，及一方可於任何時間向另一方發出不少於三個月事先書面通知終止協議。

期限： 二零二一年總租賃協議具有固定期限，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

年度上限及釐定基準

根據國際財務報告準則第16號，除若干例外情況外，年期超過12個月的租賃將確認為使用權資產，而據此擬進行的交易將確認為收購使用權資產。使用權資產指在租賃期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債指支付租賃款項(即租金)的責任。租賃產生之資產及負債初步按現值基準計量，並以增量借貸利率作為貼現率，對相關協議下之不可撤銷之租賃付款進行貼現。根據國際財務報告準則第16號及在本集團的綜合全面收益表內，本集團須(i)按資產可使用年期及租期兩者中較短者確認折舊費用，及(ii)租賃負債於租期內攤銷之利息開支。

自上市日期起至二零一九年十二月三十一日及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就租賃物業向母公司集團支付的概約歷史租金金額如下：

自上市日期起至
二零一九年十二月三十一日

截至二零二零年
六月三十日止六個月

人民幣3,470,000元

人民幣3,022,000元

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，本集團根據二零二一年總租賃協議將訂立有關租約的使用權資產價值總值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40,910,000元

人民幣44,646,000元

人民幣34,095,000元

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，根據二零二一年總租賃協議提供租賃物業的上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (a) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向母公司集團租賃的物業的總建築面積及本集團就租賃該等物業向母公司集團支付的租金總額；
- (b) 租金上漲乃由於本集團的總部已於二零一九年搬遷至母公司集團於中國廣州市番禺區中心商務區新開發的甲級商業大廈；
- (c) 本集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的業務及擴張計劃；
- (d) 根據本集團業務發展計劃的估計需求，母公司集團將出租予本集團的物業的總建築面積預計將增加；及
- (e) 計及預期通脹率，估計母公司集團將收取的租金每年將上升10%。

相關具體租金及其他相關事宜將由訂約方的相關附屬公司參考當時市場費率，通過友好磋商釐定，其將根據二零二一年總租賃協議所載的原則於單獨租賃協議內載列。

二零二一年總採購協議

於二零二零年十一月五日(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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立二零二一年總採購協議，據此，母公司集團將向本集團購買電器，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止。

以下為二零二一年總採購協議的主要條款概要：

日期：二零二零年十一月五日(交易時段後)

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：根據二零二一年總採購協議，本集團將採購及出售，而母公司集團將向本集團購買電器。

期限：二零二一年總採購協議具有固定期限，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

訂立二零二一年總採購協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二一年總採購協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)後，方可作實。

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，母公司集團根據二零二一年總採購協議就購買電器向本集團應付成本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105,730,000元	人民幣158,590,000元	人民幣237,880,000元
-----------------	-----------------	-----------------

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，根據二零二一年總採購協議銷售電器的上述年度上限乃經考慮以下各項後釐定：

(a) 母公司集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度根據母公司集團的估計物業開發項目及經董事向母公司集團作出審慎及周詳查詢後將訂購的電器的預期數量；及

(b) 計及預期通脹率，估計本集團將收取的成本每年將上升10%。

二零二一年總智能化工程協議

於二零二零年十一月五日(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(為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人)訂立二零二一年總智能化工程協議，據此，本集團將向母公司集團提供智能化工程服務，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止。

以下為二零二一年總智能化工程協議的主要條款概要：

日期： 二零二零年十一月五日(交易時段後)

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： 根據二零二一年總智能化工程協議，本集團將向母公司集團提供智能化工程服務，包括但不限於為智能化、通信設施建造、光纖到家服務及智能化設備提供設計及工程服務。

期限： 二零二一年總智能化工程協議具有固定期限，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

訂立二零二一年總智能化工程協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二一年總智能化工程協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)後，方可作實。

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，母公司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105,980,000元	人民幣158,960,000元	人民幣238,440,000元

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，根據二零二一年總智能化工程協議提供智能化工程服務的上述年度上限乃經考慮以下各項後釐定：

- (a) 人性化物業管理服務及社區建設及規劃需求的預期增加而帶來的對本集團智能化工程服務的需求預期增加；及
- (b) 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%。

定價政策

就提供有關服務所收取的服務費應計及項目地點、預期經營成本並參考類似服務及項目類型的市價經公平磋商後釐定。母公司集團根據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各自向本集團應付的服務費不得優惠於就類似合約由獨立第三方收取的費用。

有關向母公司集團銷售電器的條款(包括價格及支付條款)應由訂約各方經公平磋商後按照正常商業條款，並參考與進行有關銷售時市場所提供的電器相若之產品之公平市價釐定。本公司亦會不時檢討條款以確保條款不得遜於向獨立第三方提供與電器類似的產品的條款。

本集團根據二零二一年總租賃協議應付之租金應計及所租用物業臨近之相若物業之當前市場租金按公平基準磋商後釐定。有關租金不應超過市場租金或優惠於租賃類似物業向獨立第三方租賃類似物業支付的租金。

二零二一年總持續關連交易協議項下之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／或母公司集團之業務或事務產生重大影響。

本集團獨立經營業務而無過度依賴母公司集團

儘管二零二一年總物業管理協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議項下之年度上限於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之年度增長，惟本公司認為，本集團將仍有能力獨立開展其業務經營而毋須過度依賴母公司集團，原因為(a)本集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之大部分收入預期將源自於獨立第三方，及本集團預期於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度源自母公司集團之收入佔本公司估計總收入約少於50%；及(b)本集團一直在積極拓展業務並計劃透過建立向客戶提供定制的、多元化及優質服務的良好聲譽而繼續進一步拓闊獨立第三方之客戶基礎，並已實施多項獎勵措施以鼓勵其僱員就向獨立第三方所開發或擁有的物業發展提供服務獲取物業管理服務及商業經營服務合約。

經考慮上文所述者，董事會認為，儘管與中國奧園訂立二零二一年總持續關連交易協議，本公司仍能獨立開展業務經營而毋須過度依賴母公司集團。

內部控制

根據二零二一年總持續關連交易協議提供相關服務、銷售電器及租賃物業的定價政策將由本集團財務部門、法務部門及管理層的相關負責人員監督及監控，以確保各二零二一年總持續關連交易協議根據一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

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，以審核及評估二零二一年總持續關連交易協議項下擬進行的交易是否按照二零二一年總持續關連交易協議的條款及定價政策進行。彼等亦會按季度基準監控源自母公司集團的收入是否超過提供有關服務、銷售電器及租賃物業的年度上限並將源自獨立第三方及母公司集團各自之收入比率進行比較以確保本公司將不會過度依賴母公司集團。

獨立非執行董事將繼續審閱管理層就二零二一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，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核。

因此，董事認為，上述內部控制機制將足以確保二零二一年總持續關連交易協議項下擬進行的交易一直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。

訂立二零二一年總持續關連交易的理由及裨益

本集團主要從事為物業開發商所開發或擁有的物業提供物業管理服務及商業運營服務。母公司集團主要從事大型綜合性房地產項目的房地產開發及房地產投資、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業務。

本公司訂立二零二一年總持續關連交易協議及根據母公司集團提供的業務發展計劃設定其項下擬進行的年度上限。

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各自均令本集團能夠繼續利用母公司集團作為中國領先的房地產開發商之一提供的平台提供物業管理服務及商業運營服務。董事相信，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可為本集團帶來穩定收入並實現更多裨益。

於二零一九年總租賃協議屆滿後，本集團可能須於現有租賃各自之租賃期屆滿後重續部分現有租賃，及可能進一步訂立新租賃，以滿足本集團今後業務的不時之需。倘辦公場地搬遷，將產生大量費用並對辦公室的營運產生重大不利影響。董事相信，與母公司集團維持租賃協議將確保本集團於使用相關辦公場地方面的穩定性。董事亦相信訂立二零二一年總租賃協議以重訂二零一九年總租賃協議令本集團可根據共同框架協議規管與母公司集團的現有及未來租賃協議符合本公司利益。

根據二零二一年總採購協議，本集團將向母公司集團供應電器，本集團與母公司集團於開展各自主要業務方面對電器均具有巨大需求。訂立二零二一年總採購協議令本集團能夠利用本集團於採購電器方面的經驗及資源，成為電器集中採購渠道。本集團將結合自身及母公司集團對電器的需求，透過將電器轉售予母公司集團進行大宗採購並履行二零二一年總採購協議。集中採購及大宗採購的安排預期將提高採購及管理效率、降低採購成本並進一步改善本公司的盈利能力。

就二零二一年總智能化工程協議而言，母公司集團對若干開發項目採用更高的交付標準，以滿足消費者對美好便捷生活及／或工作條件日益增長的需求，其要求於交付物業前須安裝及建造若干智能化設備及相關通訊設施。本公司致力於通過應用技術解決方案並於物業管理服務中增加信息技術的使用提高服務質量，以滿足客戶需求。憑藉對住宅及商業社區成員需求的深入了解以及於提供物業管理及商業運營服務期間於社區智能化方面的豐富經驗，本集團能夠為母公司集團所開發的智能化項目提供高質量的設計及建造服務。本公司認為，訂立二零二一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(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問提供之建議後作出)認為：(a)各二零二一年總持續關連交易協議及其項下擬進行的交易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)各二零二一年總持續關連交易協議項下於二零二一年一月一日起計及於二零二三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。

上市規則涵義

於本公告日期，中國奧園為本公司控股股東。中國奧園及其聯繫人間接持有400,535,000股股份，相當於本公司已發行股本約55.15%。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，二零二一年總持續關連交易協議各自項下擬進行的交易(包括年度上限)構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，有關二零二一年總租賃協議項下的年度上限的各適用百分比率(溢利比率除外)預期按年度基準計高於0.1%但少於5%，故二零二一年總租賃協議項下擬進行的交易(包括年度上限)將獲豁免遵守獨立股東批准的規定，惟須遵守上市規則第14A章申報、年度審核及公告規定。

由於二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議各自項下的年度上限的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)超過5%，其項下擬進行之交易(包括年度上限)須遵守上市規則第14A章申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

一般資料

二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)須經獨立股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准。

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，就二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議各自的條款是否屬公平合理，及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)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。建泉融資有限公司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建議。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件(載有有關二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)之進一步詳情)；(ii)獨立董事委員會就前述者致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件(載有其與上述有關之建議)；及(iv)召開股東特別大會之通告，連同代表委任表格之通函將於二零二零年十二月七日(將超過於刊發本公告後15個營業日，以允許充裕的時間編製供載入通函內之相關資料)或之前寄發予股東。

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擔任董事職務及／或出任高級管理層。因此，郭梓寧先生及陳志斌先生已就批准二零二一年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之有關董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於二零二一年總持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)中擁有重大權益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

- 「二零一九年總商業運營協議」 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
- 「二零一九年總物業管理協議」 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
- 「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、二零二一年總租賃協議、二零二一年總採購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十一月五日的協議，內容有關本集團向母公司集團提供商業運營服務，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止

「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十一月五日的協議，內容有關本集團向母公司集團提供智能化工程服務，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止
「二零二一年總租賃協議」	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十一月五日的協議，內容有關本集團向母公司集團租賃若干物業作為辦公室用途，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止
「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十一月五日的協議，內容有關本集團向母公司集團提供物業管理服務，期限自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止
「二零二一年總採購協議」	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十一月五日的協議，內容有關向母公司集團銷售電器，期限自二零二一年一月一日起至二零二三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)

「商業運營服務」	指	本集團根據二零二一年總商業運營協議向母公司集團提供的商業運營服務，其進一步詳情載於本公告「二零二一年總商業運營協議」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)訂立日期為二零二零年三月十三日的協議，以補充二零一九年總商業運營協議
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的本公司股東特別大會，以考慮二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)
「電器」	指	母公司集團可能會不時從本集團購買的供應品及設備，包括但不限於電梯、電纜、電器、設備及工具
「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
「國際財務報告準則」	指	國際會計師公會不時頒佈的國際財務報告準則
「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，乃為就二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團、本公司委任之獨立財務顧問，以就二零二一年總物業管理協議、二零二一年總商業運營協議、二零二一年總採購協議及二零二一年總智能化工程協議項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於二零二一年總持續關連交易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(具有上市規則賦予該詞的涵義)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亦與之並無關連的獨立第三方

「智能化工程服務」	指	本集團根據二零二一年總智能化工程協議向母公司集團提供之智能化工程服務，其進一步詳情載於本公告「二零二一年總智能化工程協議」一段
「上市日期」	指	二零一九年三月十八日，即股份於聯交所上市之日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務」	指	本集團根據二零二一年總物業管理協議向母公司集團提供的物業管理服務，其進一步詳情載於本公告「二零二一年總物業管理協議」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，以補充二零一九年總物業管理協議
「有關服務」	指	物業管理服務、商業運營服務及智能化工程服務之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米的計量單位

「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
「%」	指	百分比

承董事會命
奧園健康生活集團有限公司
主席
郭梓寧

香港，二零二零年十一月五日

於本公告刊發日期，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。