

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，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Redco Healthy Living Company Limited

力高健康生活有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2370)

持續關連交易

補充停車場銷售代理服務框架協議

補充停車場銷售代理服務框架協議

董事會宣佈，於二零二二年十一月二十五日(交易時段後)，本公司與力高地產訂立補充停車場銷售代理服務框架協議，據此(i)本集團應擔任力高集團的獨家銷售代理，並向力高集團支付關於授予獨家權利的可退還保證金；(ii)停車場銷售代理服務框架協議項下截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限將予修訂；及(iii)停車場銷售代理服務框架協議的期限將延長一年並於二零二四年十二月三十一日結束。

上市規則的涵義

於本公告日期，力高地產為本公司控股股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

由於有關補充停車場銷售代理服務框架協議項下最高建議年度上限的上市規則項下一項或多項適用百分比率超過5%，故補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

此外，由於有關補充停車場銷售代理服務框架協議項下可退還保證金的建議最高年度上限的上市規則項下一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行之有關可退還保證金的交易將構成上市規則第14章項下的一項須予披露交易，且將遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

背景

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)停車場銷售代理服務框架協議，該協議載列本集團向力高集團提供停車場銷售代理服務的主要條款，包括但不限於擔任力高集團停車場的銷售及租賃代理(「停車場銷售代理服務」)，任期自上市日期起及直至二零二三年十二月三十一日。

補充停車場銷售代理服務框架協議

董事會宣佈，於二零二二年十一月二十五日(交易時段後)，本公司與力高地產訂立補充停車場銷售代理服務框架協議，據此(i)本集團應擔任力高集團的獨家銷售／租賃代理，並向力高集團支付關於授予獨家權利(定義見下文)的可退還保證金(定義如下)；(ii)停車場銷售代理服務框架協議項下截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限將予修訂；及(iii)停車場銷售代理服務框架協議的期限將延長一年並於二零二四年十二月三十一日結束。

補充停車場銷售代理服務框架協議的主要條款如下：

日期

二零二二年十一月二十五日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 力高地產

期限

根據停車場銷售代理服務框架協議，期限將自上市日期起至二零二三年十二月三十一日止。

於遵守上市規則的前提下，自生效日期起，停車場銷售代理服務框架協議(經根據補充停車場銷售代理服務框架協議補充)的期限將延長至二零二四年十二月三十一日止。經訂約方雙方協定並於遵守相關法律法規及上市規則的前提下，該期限可延長或更新。

標的事項

力高集團將委聘本集團就力高集團擁有的若干停車場(「**專屬停車場**」)按獨家基準(「**獨家權利**」)提供停車場銷售代理服務。於停車場銷售代理服務框架協議(經根據補充停車場銷售代理服務框架協議補充)的期限內，本集團將為停車場銷售代理服務的獨家服務供應商，而力高集團將不會委聘其他第三方就專屬停車場提供有關服務。

除非雙方協定，力高集團不得以任何其他方式向第三方出售、轉讓或處置任何專屬停車場，亦不得委聘其他第三方提供有關服務；且本集團不得以低於本集團與力高集團協定的相關預定最低價格(「**最低價格**」)的價格出售專屬停車場。作為授予獨家權利的代價，本集團須不時向力高集團的相關成員公司支付可退還保證金；且本集

團有權收取停車場實際售價與最低價格之間的差額作為其服務費，這將使本集團能產生合理的回報。根據該安排，本集團將有權收取專屬停車場實際售價與停車場最低價格(定義見下文)之間的差額作為提供停車場銷售代理服務的服務費，這將使本集團能產生額外回報。

根據該等協定價格，本集團與力高集團將參考相關行業慣例，進一步商定專屬停車場的基準價值(「基準價值」)，惟不得超過協議價格的60%。作為授予專有權的對價，本集團應不時向力高集團的相關成員公司支付保證金(「可退還保證金」)可按下述方式退還，且該等可退還按金不得超過基準價值的60%。受上述安排所規限，本集團與力高集團將另行訂立個別合約，合約將載列具體項目及專屬停車場數目。個別合約應載列按正常商業條款公平磋商後擬進行的相關交易的必要條款及條件，並應於所有重大方面與停車場銷售代理服務框架協議(經補充)的主要條款一致。

定價政策

專屬停車場的協定價格及基準價值最低價格將基於(其中包括)(i)所涉及的專屬停車場的數量及其位置；(ii)項目附近的商業氛圍及停車位的供求；(iii)可比停車場的歷史平均交易價及專屬停車場周邊市場可從第三方獲得的可比項目的平均交易價；(iv)相關項目的租用率、可用停車位數量、銷售階段、停車場質量及銷售或租賃相關停車場的預期難度；(v)銷售或租賃專屬停車場將產生的營銷成本釐定；(vi)有關基準價值及授予相似停車位獨家權利的停車位協定銷售價格。

支付條款

本公司須於訂立有關專屬停車場的相關個別銷售代理服務協議後十(10)個營業日內向力高集團相關成員公司支付本集團與力高集團協定的可退還保證金，且不得超過基準價值的60%，其乃參考現行市價釐定，並與獲得獨家銷售代理權應付保證金/訂金的比率相當，保證金/訂金的比率最高可達停車位底價的100%(如基於公開資料於聯交所上市的其他公司的銷售代理交易中所觀察)。可退還保證金將由本集團以其內部資源的現金結算。

可退還保證金將按以下方式退還予本集團：

- (a) 就本集團銷售的停車場及本集團自買家收取的總售價而言，本集團有權直接從已收總售價中抵銷就有關停車場已付的相應可退還保證金的金額；
- (b) 就本集團銷售的停車場及力高集團收取的總售價而言，就有關停車場已付的相應可退還保證金的金額將由力高集團按月退還；及
- (c) 就有關個別合約屆滿後本集團仍未售出的停車場而言，可退還保證金將於十個營業日內悉數退還予本集團。

補充停車場銷售代理服務框架協議項下的建議年度上限

(i) 可退還保證金

建議自生效日期起至二零二二年十二月三十一日止期間及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度可退還保證金的年度上限如下：

	自生效日期起 至二零二二年 十二月三十一日 止期間 (人民幣千元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
可退還保證金	73,000	74,000	74,000

於本公告日期，本集團並非力高集團的獨家銷售代理，因此本集團與力高集團之間先前並無支付可退還保證金。於達致上述可退還保證金的建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)(i)預計本集團將獲委任為獨家銷售或租賃代理以就專屬停車場提供

停車場銷售代理服務的力高集團現有項目儲備，以及各有關項目的估計售罄率；(ii) 相關項目所在地內可比停車場的近期交易價及銷售額；及(iii) 本集團可分配予銷售代理服務業務的資源及滿足服務需求的能力。

(ii) 停車場銷售代理服務費

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年，有關本集團根據停車場銷售代理服務框架協議將提供的停車場銷售代理服務的服務費的現有年度上限為人民幣12.4百萬元。由於本集團將能夠因獨家權利而出售更多停車場，本集團作為補充停車場銷售代理服務框架協議項下的獨家銷售代理預期將獲得更多佣金收入，因此根據補充停車場銷售代理服務框架協議，建議將截至二零二三年十二月三十一日止年度停車場銷售代理服務的服務費年度上限修訂為人民幣32百萬元。

此外，有關截至二零二四年十二月三十一日止年度的停車場銷售代理服務的服務費建議年度上限為人民幣43百萬元。

於達致上述截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)(i) 根據停車場銷售代理服務框架協議截至二零二二年十月三十一日止十個月的歷史交易金額約人民幣8.4百萬元；(ii) 經參考與力高集團就停車場銷售代理服務現有已簽訂合約及可能訂立的新合約及對力高集團交付計劃的估計，將予出售或租賃的停車位的預期數量；(iii) 根據補充停車場銷售代理服務框架協議，預計本集團將出售或租賃的額外專屬停車場數量；(iv) 力高集團開發的停車位的估計售價或租金；及(v) 經參考本集團過往收取的代理費就已出售或租賃的各個停車位將收取的估計代理費用。

訂立補充停車場銷售代理服務框架協議的理由及裨益

本集團致力透過進一步多樣化及提升其所提供的社區增值服務，提升在管物業業主及居民的客戶體驗。

憑藉本集團與力高集團的長期關係，訂立停車場銷售代理服務框架協議可促進本集團社區增值服務業務穩健增長，從而拓寬本集團的收入基礎、提升盈利能力並為股東帶來可觀的回報。此外，通過根據補充停車場銷售代理服務框架協議向力高集團

支付可退還保證金，本集團能夠獲得獨家權利，從而使其能夠收取實際銷售價格與基礎價值之間的差額作為專屬停車場的服務費(與根據銷售代理服務框架協議在其他非獨家銷售代理安排下收取停車場銷售價格的一定百分比作為服務費不同)。相信此舉將有利於本集團，使本集團有穩定的收入來源並提高整體盈利能力。此舉符合中國在類似情況下為獲得停車位向開發商支付保證金的普遍接受的市場慣例。

為保障本集團在補充停車場銷售代理服務框架協議項下的權益，本公司已就可退還保證金支付對力高集團進行信貸風險評估，並對力高集團所提供的專屬停車場的建議清單進行市場調查，概述如下：

- (i) 本集團已進行信貸評估程序包括但不限於評估停車位使用者對力高集團已售出／租賃停車位的反饋、對力高集團相關成員公司的商業信譽進行市場調查以及審閱力高集團的財務報表；及
- (ii) 本集團銷售部門已進行市場調查，以評估本集團擬根據補充停車場銷售代理服務框架協議取得獨家權利的潛在項目附近的車位供需情況目前，力高集團所識別的所有停車位均位於本集團的在管物業項目中。本集團可利用其現有資源及網絡，以具成本效益的方式向潛在買家(即物業的租戶或業主)銷售車位，從而有助於停車場銷售代理服務框架協議(經補充)的整個期限內逐步收回可退還保證金。

此外，由於本集團將每月監察由力高集團收取銷售收益的本集團出售的停車場的可退還押金的退款狀況，本集團將能夠密切監察與可退還押金有關的信貸風險。

鑒於上文所述以及進行上述信用風險評估程序、審閱力高集團的財務資料及力高集團提供的專屬停車場意向清單的適銷性取得令人滿意的結果後，經考慮本集團與力高集團之間的長期合作，董事(不包括獨立非執行董事(其已考慮獨立財務顧問的意見))認為，補充停車場銷售代理服務框架協議的條款(包括支付可退還保證金)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並將於本集團的日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

內部控制措施

為確保個別銷售代理服務協議將按正常商業條款並按照停車場銷售代理服務框架協議(經補充停車場銷售代理服務框架協議補充)的條款及不遜於本集團可自獨立第三方獲得的條款訂立，本集團已採取下列措施：

- (i) 釐定服務費將參考多項因素，包括(i)可資比較交易的現行市價；(ii)預測經營成本，包括但不限於提供有關服務的勞工成本及行政成本；及(iii)預計出售／租賃有關停車場的難度。就此，釐定服務費須獲得至少3筆可資比較交易。本集團業務部門總經理將進行定期審查，以了解市場上的現行收費水平及市場狀況，以考慮就特定交易收取的服務費是否公平合理並符合上述定價政策；
- (ii) 本集團業務部門總經理將進行定期審查，取得3筆可資比較交易(如適用)並進行估值(如適用)，以確保釐定最低價格將根據補充停車場銷售代理服務框架協議所載定價政策按公平原則進行；
- (iii) 本集團銷售部將定期進行市場調查及可行性研究，每月透過比較專屬停車場的總銷售交易與本集團在鄰近其他非獨家銷售代理安排下進行的停車場銷售交

易，評估專案附近類似車位的供求情況；及本集團亦可委聘行業研究人員就特定地區的車位需求進行全面的市場調查(如有需要)，以確保以專有權為代價支付可退還訂金是公平合理的，並符合本公司及股東的整體利益；

- (iv) 具體協議(包括所釐定的最低價格及服務費)的執行須經本集團業務部門及財務部門總經理適當批准，以確保該等協議符合停車場銷售代理服務框架協議(經補充停車場銷售代理服務框架協議補充)的定價政策及主要條款；
- (v) 個別相關合約到期後，本集團銷售部門將審核歷史平均成交價，並重新評估項目周邊停車位的市場狀況，以確保最低價格公平合理且不遜於重續個別合約前可自獨立第三方獲得的最低價格；
- (vi) 本集團財務部門總經理將審閱力高集團最新的財務狀況及評估償還能力，再決定是否執行個別合約；
- (vii) 本集團業務運營部門及財務部門總經理將每月檢討服務費結算及可退還保證金的退款情況，確保服務費結算及可退還保證金的退還乃根據停車場銷售代理服務框架協議(經補充停車場銷售代理服務框架協議補充)進行。倘延遲向本集團退還可退還保證金支付服務費，本集團相關成員公司將緊密聯絡力高集團業務部門及財務部門總經理。視乎延遲情況，本公司將採取適當行動以保障其在停車場銷售代理服務框架協議及補充停車場銷售代理服務框架協議下的權益，如於需要時，根據本公司收取未償還款項的政策發出催款函、提起訴訟或採取其他法律措施，以確保可退還保證金退還予本集團，此與獨立第三方客戶的情況一致；

- (viii) 本集團財務部門將監察停車場銷售代理服務框架協議(經補充停車場銷售代理服務框架協議補充)項下擬進行的交易，並向董事會提交季度報告以監督財務相關事宜，確保其項下擬進行的交易不會超出年度上限；
- (ix) 本公司審核委員會及獨立非執行董事將每年審查本公司所有持續關連交易(包括停車場銷售代理服務框架協議(經補充停車場銷售代理服務框架協議補充)項下擬進行的交易)，以確保其於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，按照相關框架協議的條款進行，且條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及
- (x) 本公司外聘核數師將對本公司的持續關連交易進行年度審閱，以確保其符合上市規則。

上市規則的涵義

於本公告日期，力高地產為本公司控股股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

由於有關補充停車場銷售代理服務框架協議項下最高建議年度上限的上市規則項下一項或多項適用百分比率超過5%，故補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

此外，由於有關補充停車場銷售代理服務框架協議項下可退還保證金的最高建議年度上限的上市規則項下一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行之有關可退還保證金的交易將構成上市規則第14章項下的一項須予披露交易，且將遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

董事會批准

由於黃若青先生(本公司非執行董事及控股股東)及唐承勇先生(執行董事)亦為力高地產的董事，因此彼等被認為於補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。此外，黃燕雯女士及黃燕琪女士(均為執行董事)與黃若青先生存在親屬關係(分別為其侄女及女兒)，為符合良好的企業管治常規，彼等已就相關董事會決議案放棄投票。因此，黃若青先生、唐承勇先生、黃燕雯女士及黃燕琪女士已就批准補充停車場銷售代理服務框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

有關協議訂約方的資料

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、資訊科技系統開發及維護服務、康養管理服務及物業代理服務。

力高集團主要在中國從事物業開發、物業管理服務、物業投資服務、項目管理服務及康養服務。力高地產乃一家在開曼群島註冊成立的投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1622)。

一般資料

本公司召開及舉辦股東特別大會旨在(其中包括)考慮及酌情批准補充停車場銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

股東特別大會將以投票方式表決。黃若青先生以及力高地產及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就批准補充停車場銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，以就補充停車場銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。滋博資本已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

由於需要更多時間來落實通函的內容，載有(其中包括)(i)有關補充停車場銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二二年十二月十三日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「停車場銷售代理服務框架協議」	指	本公司與力高地產於二零二二年三月十四日訂立之停車場銷售代理服務框架協議
「本公司」	指	力高健康生活有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2370)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事

「生效日期」	指	本公司及力高地產已就補充停車場銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)分別於股東大會上獲得其獨立股東的批准(如需)之日
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情批准補充停車場銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即劉與量先生、施榮懷先生及周明笙先生)組成，以就補充停車場銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)及第6類(就機構融及其資提供意見)受規管活動的持牌法團，作為獨立財務顧問就補充停車場銷售代理服務框架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

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就補充停車場銷售代理服務框架協議之有關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連之獨立第三方
「上市日期」	指	股份於聯交所主板上市之日，即二零二二年三月三十一日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為二零二二年三月二十二日的招股章程
「力高集團」	指	力高地產及其附屬公司，惟不包括本集團
「力高地產」	指	力高地產集團有限公司，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：1622）
「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0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充停車場銷售代理 指
服務框架協議」

本公司與力高地產於二零二二年十一月二十五日
訂立的補充停車場銷售代理服務框架協議，以修
訂及補充停車場銷售代理服務框架協議

承董事會命
力高健康生活有限公司
主席
黃若青

香港，二零二二年十一月二十五日

於本公告日期，執行董事為唐承勇先生、黃燕雯女士及黃燕琪女士；非執行董事為黃若青先生；及
獨立非執行董事為劉與量先生、施榮懷先生(銅紫荊星章、太平紳士)及周明笙先生。