

此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有力高健康生活有限公司股份，應立即將本通函轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



力高健康生活
REDCO HEALTHY LIVING

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 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

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4至22頁及獨立董事委員會函件載於本通函第23至24頁，當中載有其致獨立股東的推薦建議。獨立財務顧問流博資本致獨立董事委員會及獨立股東函件載於本通函第25至48頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹定於二零二二年十二月三十日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中99號中環中心9樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.redcohealthy.com)。

股東如有意委任受委代表出席股東特別大會，應將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥及盡快但無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二二年十二月二十八日上午十時正)送達本公司的香港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17M樓。填妥及遞交代表委任表格後，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表決。在此情況下，委任受委代表的文據視為撤回論。

股東特別大會的預防措施

鑑於新冠病毒(「COVID-19」)對股東、員工及利益相關者的安全構成持續風險，本公司鼓勵股東根據委任表格印備的指示，填妥及交回代表委任表格委任股東週年大會主席為其受委代表(而非親身出席股東週年大會)以於股東週年大會上就相關決議案投票。出席股東週年大會的股東及其他人士應注意，本公司將會採取預防措施，以減低在股東週年大會上感染及傳播COVID-19的風險，包括：(a)強制性體溫檢查；(b)強制性健康申報；(c)須佩戴外科面罩；及(d)不派發茶點、食品飲料，亦不派發公司禮品或禮券，以及不可在會場內進食或飲用。就出席股東週年大會的人士的安全而言，本公司保留權利，在下列情況下拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東週年大會：(i)拒絕遵守上述任何預防措施；(ii)體溫超過37.4攝氏度；(iii)受香港政府訂明的任何檢疫措施規限或與任何被隔離人士有密切接觸；或(iv)有任何類似的流感症狀。本公司尋求全體股東的諒解及合作，以盡量減低傳播COVID-19的風險。

二零二二年十二月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄 一 一般資料	49
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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有關本集團提供停車場銷售代理服務之框架協議
「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)於股東特別大會上獲得其獨立股東的批准之日
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年十二月三十日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中99號中環中心9樓召開及舉行之股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，其通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁
「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

釋 義

「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(銅紫荊星章，太平紳士)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「滋博資本」	指	滋博資本有限公司，可從事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及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之相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
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月十三日，即本通函付印前為確定本通函內所載若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	二零二二年三月三十一日，即股份於聯交所主板首次上市之日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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，不包括本集團

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「補充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，以補充停車場銷售代理服務框架協議



力高健康生活
REDCO HEALTHY LIVING

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)

非執行董事：

黃若青先生(主席)

執行董事：

唐承勇先生(總裁)

黃燕雯女士

黃燕琪女士

獨立非執行董事：

劉與量先生

施榮懷先生(銅紫荊星章，太平紳士)

周明笙先生

開曼群島註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681,

Grand Cayman, KY1-1111,

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國

深圳市

南山區

僑香路4080號

僑城坊一期5號樓

力高大廈2樓

香港主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏照道39號

企業廣場3期

2001-2號室

敬啟者：

持續關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十五日的公告，內容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。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(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(包括建議年度上限)的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，內容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(包括建議年度上限)；(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，內容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(包括建議年度上限)；及(iv)股東特別大會通告，以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)。

補充停車場銷售代理服務框架協議

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，當中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」)，任期自上市日期起直至二零二三年十二月三十一日。

於二零二二年十一月二十五日，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)本集團將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至二零二四年十二月三十一日止。

補充停車場銷售代理服務框架協議的主要條款載列如下：

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。

董 事 會 函 件

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，該期限可延長或續新。

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）期限內，本集團將作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。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基準價值（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。

本集團與力高集團將商定出售或租賃專屬停車場的最低價格（「**協定價格**」），且本集團不得以低於協定價格的價格出售或租賃專屬停車場。根據協定價格，本集團與力高集團將參考基準價值相關行業慣例及通過下文詳述的本集團向力高集團提供停車場銷售／租賃代理服務的現有利潤率，進一步商定專屬停車場的基準價值（「**基準價值**」），惟不得超過協定價格的60%。作為授予獨家權利的代價，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**」），有關金額可按下述方式退還，且可退還保證金不得超過基準價值的60%。本集團無權從可退還保證金中獲得任何利息收入。

第一部分規定基準價值為協定價格的60%（即不少於40%的預期利潤率，原因為本集團將有權收取協定價格與基準價值之間的差額）主要參考提供停車場銷售／租賃代理服務的現有利潤率釐定（即誠如招股章程所披露，就停車場銷售代理服務所收取服務費用約為35%的銷售所得款項）。

第二部分規定可退還保證金為基準價值的60%主要參考可資比較安排項下（定義見下文）可資比較公司的存款利率（定義見下文）釐定，介乎15%至100%之間。

有關可資比較安排之詳情，請參考本通函「訂立補充停車場銷售代理服務框架協議的理由及裨益」一節。

董 事 會 函 件

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，當中應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。於最後實際可行日期，按非獨家基準停車場銷售代理服務框架協議項下各個別合約年期通常不超過兩年。目前預期，根據停車場銷售代理服務框架協議(經補充)訂立的個別合約的合約期亦處於類似年內，且於任何情況下將不會於停車場銷售代理服務框架協議到期後繼續有效(經補充)。

定價政策

專屬停車場的協定價格及基準價值將基於(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)可資比較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資比較項目的平均交易價；(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；及(vi)根據本通函「內部控制措施」一節所載的措施有關類似授予停車位獨家權利的基準價值及協定價格的行業慣例釐定。

支付條款

本公司須於簽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悉數支付本集團與力高集團協定的可退還保證金作為預付款，金額不得超過基準價值的60%。可退還保證金付款乃參考現行市價釐定，並與就獲得獨家銷售代理權而應付保證金／訂金的比率相當，保證金／訂金的比率最高可達停車位基準價值的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)。

由於力高集團向本集團交付的所有專屬停車場在獲得所有相關銷售許可後將處於可銷售狀態，根據停車場銷售代理服務框架協議(經補充)，本集團可於支付可退還保證金後立即開始銷售／租賃專屬停車場。經計及於近期中國共產黨第二十次全國代表大會指明的改善人民生活質量的發展方向，同時採納措施以保證房地產金融穩定及有序增長及加大對房

董事會函件

屋租賃的財政支援，認為有利於房地產行業信心的恢復，並結合本公司合理降價促銷、提供優質管理服務等新銷售策略，本公司預計二零二三年及二零二四年銷售及租賃停車位將逐步回升，實現更高更快的銷售／租賃率。因此，本公司認為可退還保證金的付款期限與力高集團停車場的銷售時間表完全相關。

本公司將使用內部資源產生的現金支付可退還保證金，且其將不使用其首次公開發售所得款項（「首次公開發售所得款項」）進行支付。首次公開發售所得款項的未動用部分將按照招股章程所披露的方式使用。於最後實際可行日期，除首次公開發售所得款項的未動用部分外，本公司手頭現金結餘約為人民幣99.5百萬元。

本集團於支付可退還保證金後的未來12個月內將擁有充足營運資金。本集團將繼續監測其營運資金水平，並將通過滾動預算預先估計下一季度所需的營運資金。倘預計下一季度的營運資金將不足，本集團將考慮與力高集團協商，終止若干與專屬停車場有關的個別合約，以獲得已支付相關保證金退款，或利用外部金融機構的信貸措施補充營運資金。因此，董事會認為支付可退還保證金將不會對本公司的營運資金產生重大影響。

可退還保證金將根據以下安排（「退款安排」）退還予本集團：

- (a) 就本集團銷售或出租的停車場及本集團自買家或承租人收取的總售價而言，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) 就本集團銷售或出租的停車場及力高集團自買家或承租人收取的總售價而言，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或未出租的停車場而言，可退還保證金將於十個營業日內悉數退還予本集團。

在一般情況下，如力高集團的相關成員公司為力高地產的全資附屬公司，本集團將要求個別合約的條款（包含明示條款）使本集團能夠直接自買方或承租人收取本集團出售或租賃的停車場的銷售所得款項。就其他情況而言，除非力高地產的該等非全資附屬公司的少數股東不同意，本集團將爭取作出類似的安排。

董事會函件

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(即年內任何時候的最高未償還金額)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

於最後實際可行日期，本集團並非力高集團的專屬停車場銷售或租賃代理，因此本集團過往並無向力高集團支付可退還保證金。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)力高集團七個項目的現有項目儲備，預計本集團將獲委聘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，以及各有關項目的估計售罄率；(ii)相關項目所在地內可資比較停車場的近期交易價及銷售額；(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；及(iv)基於基準價值的60%釐定可退還保證金，即協定價格的60%。

(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。鑒於本集團預期將能夠因獨家權利而出售或出租更多停車場，並獲得實際售價與基準價值之間的差額作為專屬停車場的服務費，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46百萬元。

董事會函件

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的現有已簽訂合約及可能訂立的新合約以及對力高集團交付時間表的估計，將予出售或租賃的停車位的預期數量約3,967個；(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。

補充停車場銷售代理服務框架協議項下的建議年度上限遠高於停車場銷售代理服務框架協議項下的歷史年度上限，乃由於本集團因獨家權利而預期能夠出售或租賃更多停車場，並可就專屬停車場收取實際銷售價格與基準價值之間的差額作為服務費。因此，董事(包括作為獨立董事委員會成員的獨立非執行董事)認為補充停車場銷售代理服務框架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的整體利益。

訂立補充停車場銷售代理服務框架協議的理由及裨益

自本公司於二零二二年三月上市以來，物業管理行業整體的市場狀況發生了變化，促使物業管理公司探索新的業務策略以擴大其收入基礎。尤其是，本公司注意到自二零二零年年底一間香港上市物業管理公司推出首個專屬停車場銷售代理安排後，於二零二一年及二零二二年，越來越多在香港上市的物業管理公司在中國從事專屬停車場銷售／租賃代理服務。因此，以獨家代理方式向開發商支付保證金以取得車位，已成為中國停車場銷售／租賃代理普遍接受的市場慣例。考慮到近期中國政府的政策(詳見本通函「補充停車場銷售代理服務框架協議—支付條款」一節)預期有利於房地產行業逐步復甦，本公司認為，為保持其對市場同行的競爭力並擴大其收入基礎，現時訂立該獨家代理安排恰逢其時。

本公司注意到，透過訂立補充停車場銷售代理服務框架協議，本集團將能賺取更高的服務收入，至少為協定價格與基準價值之間的差額作為專屬停車場的服務費，與其他代理商不存在競爭。倘本集團以高於協定價格的價格出售或租賃專屬停車場，則該服務將產生更多收入。為說明起見，誠如招股章程所披露，於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月內，本集團通常按相關停車場銷售所得款項的約35%收取停車場銷售代理服務的服務費。基於截至二零二二年十一月三十日止十一個月停

董事會函件

車場銷售代理服務框架協議項下的歷史交易，本集團收取的平均服務費費率約為37.9%。然而，通過支付補充停車場銷售代理服務框架協議項下可退還保證金，本集團將能夠在完全沒有其他銷售代理與其競爭的情況下銷售專屬停車場，並獲得不低於協定價格40%的服務收入。根據當前市況及位於潛在專屬停車場項目附近的停車位的歷史售價，本公司預計其將可獲得專屬停車場銷售所得款項45%以上的服務費(即實際售價與基準價值之間的差額)以及其將於釐定協定價格後，在商定基準價值時採用介乎40%至55%的折扣率。就此而言，本集團認為其將擁有一個穩定的收入流，可在整體上提高盈利能力。

本公司認為根據補充銷售代理服務框架協議取得獨家權利符合本集團透過進一步豐富及改進其所提供的社區增值服務提升在管物業業主及居民客戶體驗的業務策略。憑藉本集團與力高集團的長期關係，相信訂立補充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。

於評估補充停車場銷售代理服務框架協議的條款時，董事已考慮中國其他可資比較物業管理公司的類似安排。董事於聯交所網站搜尋及審閱五間可資比較公司(「可資比較公司」)刊發的公告及通函(如有)，該等公司於聯交所主板上市，主要從事有關提供專屬停車場銷售代理服務的物業管理服務，類似於二零二二年六月一日至二零二二年十一月二十五日(即補充停車場銷售代理服務框架協議的日期)期間補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬提供的服務(「可資比較安排」)。由於可資比較安排已於聯交所網站按詳盡基準識別，且可資比較公司為中國開辦很久及領先的物業管理公司，故董事認為可資比較公司代表公平及具代表性的樣本。

董事認為，就(i)所提供服務的性質；(ii)保證金要求；(iii)定價條款及機制；及(iv)收取代理費的範圍而言，補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易與五項可資比較安排相當。

董 事 會 函 件

可資比較安排的詳情載列如下：

公司名稱(股份代號)	保證金利率	服務費率	保證金的利率
融信服務集團股份有限公司(「融信」) (2207.HK) 二零二二年 十一月二十三日	停車位市值的15%	即(1)底價(即最低售價)乘以協定費率3%至5%加(2)售價與底價的差額(如有)乘以另一協定費率3%至5%之總和。	無息
保利物業服務股份有限公司(「保利物業」) (6049.HK) 二零二二年 十一月十六日	不超過底價(即銷售及租賃停車位的最低價格)之50% (即保證金不應超過最低價格的50%)	底價與售價之差額。 鑒於底價不得超過售價的80%，預期服務費率至少為20%售價	不可用
遠洋服務控股有限公司 (「遠洋服務」)(6677.HK) 二零二二年 十月十四日	不超過底價(即銷售停車位的最低價格)之50% (即保證金不應超過最低價格的50%)	底價與實際售價之差額。 鑒於底價不得超過周邊市場可資比較停車位均價的80%，當停車位以市價出售時，預期服務費率至少為20%售價	無息
德信服務集團有限公司 (「德信」)(2215.HK) 二零二二年 九月十六日	不超過底價(即銷售或租賃停車位的最低價格)之50% (即保證金不應超過最低價格的50%)	至少20%售價	無息
康橋悦生活集團有限公司 (「康橋」)(2205.HK) 二零二二年 六月十六日	100%銷售底價 (即保證金相當於100%最低價格)	合約價格與銷售底價之差額。 基於歷史數據，佣金及代理費約為合約價格的25%至52%	無息
本公司 二零二二年 十一月二十五日	不超過基準價值(不應超過協定價格(即銷售或租賃專屬停車場的最低價格)的60%)之60% (即保證金不應超過最低價格的36%)	專屬停車場的實際售價與基準價值之間的差額。 鑒於(1)協定價格為最低價格；及(2)基準價值不得超過協定價格的60%，實際售價與基準價值之間的差額(即服務費)應至少為40%實際售價	無息

董事會函件

根據補充停車場銷售代理服務框架協議，可退還保證金金額不得超過基準價值的60%，且基準價值則不得超過協定價格的60%，則可退還保證金將不會超過協定價格（即銷售或租賃專屬停車場的最低價格）的36%。誠如上文可資比較安排所述，為取得專屬停車場代理權，可資比較公司已支付15%至100%的保證金，其中大部分可資比較公司所支付的保證金未超過相關停車場最低價格的50%。鑑於上述情況，董事（包括身為獨立董事委員會成員的獨立非執行董事）認為可退還保證金金額的60%上限符合市場費率，因此補充停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

本公司瞭解，為取得補充停車場銷售代理服務框架協議項下類似的獨家權利，支付免息可退還保證金乃屬市場慣例。上述表格即可證明。根據可獲得的資料，可資比較公司支付的可退還保證金並無附帶利息。因此，董事（包括身為獨立董事委員會成員的獨立非執行董事）認為本集團以免息形式向力高集團支付可退還保證金符合行業慣例，屬公平合理且符合正常商業條款。

鑒於可退還保證金將以免息形式支付，且僅在出售／租賃專屬停車場或相關個別合約到期時方可退還，本公司注意到，根據該安排，本公司將放棄將款項以其他方式進行投資的機會，如投資金融產品賺取固定收益或存入銀行賺取利息收入。

董 事 會 函 件

有鑒於此，僅供說明用途，下文載列就以免息形式支付可退還保證金作出的假設量化成本效益分析，方法是比較於不同假設情況下(i)根據補充停車場銷售代理服務框架協議應就專屬停車場收取的服務費；(ii)投資10年期美國政府債券，按無風險利率計算的應收利息；及(iii)投資1年期美國國庫券，按無風險利率計算的應收利息：

(i) 假設根據補充停車場銷售代理服務框架協議應收取的服務費

可退還保證金的最高年度 上限(人民幣千元)(「A」)	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000
最高協定價格(人民幣千元) (「B」， $A = B * 36\%$)	205,555	205,555	205,555	205,555	205,555
假設銷售及租賃率(「C」)	100%	50%	30%	10%	0%
預期平均利潤率(「D」)	40%	40%	40%	40%	40%
應收服務費(人民幣千元) ($B * C * D$)	82,222	41,111	24,666	8,222	—

(ii) 假設可退還保證金投資於10年期美國政府債券的應收利息

可退還保證金的最高年度上限(人民幣千元)(「A」)	74,000
10年期美國政府債券的年利率 ^(附註) (「B」)	3.89%
每年應收利息(人民幣千元)($A * B$)	2,879

(iii) 假設可退還保證金投資於1年期美國國庫券的應收利息

可退還保證金的最高年度上限(人民幣千元)(「A」)	74,000
1年期美國國庫券的年利率 ^(附註) (「B」)	4.75%
每年應收利息(人民幣千元)($A * B$)	3,515

附註：於最後實際可行日期公開披露於 YCharts Inc. 網站 (<https://ycharts.com/>)。

董事會函件

誠如上表所示，根據補充停車場銷售代理服務框架協議，若將可退還保證金投資於1年期美國國庫券或10年期美國政府債券，獨家銷售代理安排下的預期應收服務費將明顯高於預期應收利息。因此，董事認為，本集團向力高集團支付可退換保證金以取得獨家權利及帶來更高回報乃符合本公司及股東的整體利益。

本公司亦注意到若力高集團面臨流動資金風險，在退款安排(b)及(c)項所述情況下，本集團可能無法按照補充停車場銷售代理服務框架協議的條款獲退還可退還保證金。因此，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付款對力高集團進行信貸風險評估，並將在持續進行該等評估，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出售／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研以及審閱力高集團的財務報表。特別是，本集團從力高地產二零二二年中期報告中注意到，綜合現金及現金等值物接近人民幣30億元及綜合淨流動資產接近人民幣220億元，權益持有人應佔權益約人民幣74億元。而根據本公司二零二二年中期報告，綜合現金及現金等值物為約人民幣2.3億元，綜合淨流動資產為約人民幣2.4億元，權益持有人應佔權益約人民幣3.0億元。基於本公司的審閱，董事認為力高集團的財政健全穩健，並對信貸評估結果感到滿意；
- (ii) 儘管力高地產與房地產行業的其他市場參與者一樣，可能會經歷市場狀況惡化及流動資金緊縮，本集團認為，在力高地產業務正常運營的前提下，力高地產所面臨的流動資金問題(如有)的主要源於其離岸債務，本集團可繼續與力高集團訂立停車場銷售代理安排，惟須遵守本節所載措施及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)；
- (iii) 本集團亦要求力高地產按季度向本集團提供以下文件以進行持續性信貸評估：(i) 本集團向力高集團支付可退還保證金餘額的季度報告；(ii) 力高集團最新綜合現金及存款結餘；(iii) 力高集團最新的綜合財務報表；及(iv) 信貸評級公司就力高集團

董 事 會 函 件

所發佈的最新信貸報告(如有)。本集團財務部門收集上述資料後，將連同停車場銷售代理服務框架協議(經補充)項下進行的實際交易詳情編製季度報告，以供獨立非執行董事審議；及

- (iv) 本集團將每月監察由力高集團收取銷售所得款項的本集團已售出或租賃的停車場的可退還保證金的退款狀況，本集團將能夠密切監察與可退還保證金有關的信貸風險。

本公司亦承認，若市場對停車場需求未能達到本集團預期，本集團將無法產生預期服務費，而有關未售出或未租出停車場的可退還保證金僅於有關個別合約期滿時全數退還。因此，於簽訂補充停車場銷售代理服務框架協議之前，本公司已就力高集團於補充停車場銷售代理服務框架協議簽訂日期提供的專屬停車場意向清單進行了市場調研，概述如下：

- (i) 本集團銷售部門已進行市場調研，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停車位供需情況。首先，一個由本集團銷售部總經理領導的市場調研團隊已告成立。市場調研團隊已對各擬進行項目進行調查，並根據項目規劃指標、涉及住宅單位及停車位數量、位置以及法定產權等因素評估其可行性。之後，市場調研團隊亦對附近可資比較項目進行了調研，包括歷史銷售價格、停車位可用性及租用率、目標客戶以及定位等。市場調研的結論已上報管理層作最終決策；及
- (ii) 於選擇潛在項目時，本集團將考慮以下因素：(a) 協定價格及基準價值能否保證本公司的毛利率目標；(b) 預期銷售額及租賃率能否確保本公司現金流的連續性及穩定性；及(c) 潛在客戶的數量及其消費能力能否能支持銷售目標達成。

上述市場調研將由本集團持續進行。

目前，力高集團所確定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，促進以具成本效益的方式向潛在買家(即物業的租戶或業主)銷售停車位，從而有助於在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，為確保本集團有足夠資源滿足擴大銷售代理服務業務的服務需求，本集團建立了一支專業的銷售代理團隊，所有成員均擁有至少五年的停車場銷售代理經驗。本集團

亦推行全員銷售策略，使本集團所有員工均可參與停車場銷售業務，並給予一定的提成作為回報，相信有助提升專屬停車場的銷量。

鑒於上文所述以及進行上述信貸風險評估程序、審閱力高集團的財務資料以及力高集團提供的取得令人滿意結果的專屬停車場意向清單的適銷性、計及本集團可分配給銷售代理服務業務的內部資源，並考慮到本集團與力高集團之間的長期合作，董事(包括為獨立董事委員會成員的獨立非執行董事)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)乃按正常商業條款訂立，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)的條款及對本集團而言不遜於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(a)可資比較交易的現行市價；(b)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(c)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項可資比較交易。本集團業務部門總經理將進行定期審查，以及時瞭解市場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，取得至少3項可資比較交易(如有)並進行估值(如適用)，以確保釐定協定價格及基準價值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) 本集團銷售部門將定期進行市場調研及可行性研究，每月透過比較專屬停車場的銷售交易總額與本集團在鄰近區域按其他非獨家銷售代理安排進行的停車場銷售交易，評估項目附近類似停車位的供求情況；及本集團亦可委聘行業研究人員就

董事會函件

特定地區的停車位需求進行全面的市場調研(如有需要)，以確保以獨家權利為代價而支付的可退還保證金屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；

- (iv) 個別協議的執行(包括所釐定的協定價格及基準價值以及服務費)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) 待相關個別合約到期後，本集團銷售部門將審核歷史平均交易價，並重新評估項目周邊停車位的市場狀況，以確保協定價格及基準價值屬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協定價格及基準價值；
- (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收回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或支付服務費，本集團相關成員公司將及時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項下的權益，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；

董事會函件

- (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，並已按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。

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、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)。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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。

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)。因此，黃若青先生、唐承勇先生、黃燕雯女士及黃燕琪女士各自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的交易的董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

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。泓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。

股東特別大會通告

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，在股東特別大會上將向獨立股東提呈普通決議案以考慮及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)。

代表委任表格

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.redcohealthy.com)。股東如有意委任受委代表出席股東特別大會，應按照隨附代表委任表格印備的指示填妥表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二二年十二月二十八日上午十時正)，送達本公司香港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17M樓。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並於會上投票，於該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條及本公司組織章程細則第66(1)條，除大會主席基於忠誠態度決定允許僅與程序或行政事項有關的決議案(根據上市規則規定)以舉手方式進行表決之外，股東於股東大會上就任何決議案所作的任何表決均須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載各項決議案均將以投票方式進行。根據上市規則第13.39(5)條，投票結果將刊載於本公司網站(www.redcohealthy.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

董事會函件

據董事會作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，黃若青先生及黃若虹先生以協商一致的方式行事，並連同彼等投資公司(即銘高國際控股有限公司(「TGI」)、力高地產控股有限公司(「力高控股」)、力高地產、時代置業控股有限公司(「時代置業」)、時代國際發展有限公司(「時代國際」)、Honour Family Holdings Limited(「Honour Family」)、UBS Trustees (B.V.I.) Limited(「UBS Trustees」)、環宇國際控股有限公司(「環宇」)及環宇投資國際有限公司(「環宇投資」))構成本公司一組控股股東，合共持有150,000,000股股份，佔本公司權益的約75%。

因此，黃若青先生、黃若虹先生、TGI、力高控股、力高地產、時代置業、時代國際、Honour Family、UBS Trustees、環宇、環宇投資及彼等各自聯繫人各自應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。

除上述所披露者外，據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無其他股東須就將於股東特別大會提呈的有關補充停車場銷售代理服務框架協議的決議案放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的股東，本公司將由二零二二年十二月二十八日(星期三)至二零二二年十二月三十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於不遲於二零二二年十二月二十三日(星期五)下午四時三十分送達本公司香港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號舖。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第23至24頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提供有關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)的建議決議案的推薦意見；及(ii)本通函第25至48頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供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(包括建議年度上限)公平性及合理性的意見。

董 事 會 函 件

獨立董事委員會經考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見後,認為補充停車場銷售代理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款進行、將於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益。因此,獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成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(包括建議年度上限)將予提呈的相關決議案。

董事(包括獨立非執行董事,經考慮獨立財務顧問的意見後)認為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)屬公平合理、按正常商業條款進行、將於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益,因此建議閣下投票贊成於股東特別大會上就將予提呈的普通決議案。

一般資料

謹請閣下垂注本通函附錄「一般資料」所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
力高健康生活有限公司
主席
黃若青
謹啟

二零二二年十二月十四日

以下為獨立董事委員會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(包括建議年度上限)致獨立股東之推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

持續關連交易 –
補充停車場銷售代理服務框架協議

吾等提述本公司於二零二二年十二月十四日向股東刊發的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經計及獨立財務顧問推薦建議後，董事會已委任吾等為獨立董事委員會，以就吾等認為補充停車場銷售代理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)是否屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款進行、於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本集團及股東的整體利益，以及獨立股東於股東特別大會上的投票方式向獨立股東提供意見。

董事會已委任宏博資本為獨立財務顧問，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各自向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問意見詳情連同其意見理由、所作關鍵假設及達成意見時考慮的因素載於通函第25至48頁的獨立財務顧問函件。

謹請閣下亦垂注通函第4至22頁所載的董事會函件及通函附錄所載的一般資料。

獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載資料、補充停車場銷售代理服務框架協議的條款及條件及其項下擬進行的交易、獨立財務顧問的意見函件所載獨立財務顧問考慮的因素及理由以及其意見，吾等認為補充停車場銷售代理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限，釐定協定價格、基準價值及可退還保證金基準，以及免息支付可退還保證金）屬公平合理、按正常商業條款或更佳條款進行、將於本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益。我們亦認為，根據董事會函件中所載資料，支付可退還保證金不會對公司的營運資金產生重大影響。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成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將予提呈的相關決議案。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表

力高健康生活有限公司

獨立董事委員會

劉與量先生
獨立非執行董事

施榮懷先生
獨立非執行董事
謹啟

周明笙先生
獨立非執行董事

二零二二年十二月十四日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問宏博資本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)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，其乃為載入本通函而編製。

宏博資本有限公司

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等就補充停車場銷售代理服務框架協議(「**補充協議**」)的條款、截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限(「**年度上限**」)及其項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二二年十二月十四日的通函(「**通函**」)所載的「董事會函件」(「**董事會函件**」)，本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年十一月二十五日， 貴公司與力高地產訂立補充協議，據此(i) 貴集團將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(定義見下文)；(ii) 停車場銷售代理服務框架協議(「**原始協議**」)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) 原始協議的期限將延長一年至二零二四年十二月三十一日止。

獨立財務顧問函件

根據補充協議，力高集團將委聘 貴集團就力高集團擁有的若干停車場（「專屬停車場」）按獨家基準提供停車場銷售代理服務（「獨家權利」）。作為授予獨家權利的代價， 貴集團須不時向力高集團相關成員公司支付可退還的保證金（「可退還保證金」）。

於最後實際可行日期，力高地產為 貴公司控股股東，故根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，補充協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。由於根據上市規則，補充協議項下最高建議年度上限的一項或多項適用百分比率超過 5%，故補充協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第 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。

由全體三名獨立非執行董事周明笙先生、施榮懷先生及劉與量先生組成的獨立董事委員會已告成立，就補充協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見。滋博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、力高集團及補充協議的任何其他訂約方並無任何可被合理視為與吾等獨立性有關的關係或利益。過去兩年， 貴集團與吾等之間並無訂約。除就此委任為獨立財務顧問已付或應付予吾等的正常專業費用外，概無任何安排使吾等從 貴集團或補充協議的任何其他訂約方收取任何費用或利益。因此，吾等獨立於 貴集團、力高集團及補充協議的任何其他訂約方，故有資格就補充協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）提供獨立意見。

吾等意見的基準

於制定吾等的意見及建議時，吾等已依賴 (i) 通函中包含或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料；(iii) 董事及 貴集團管理層發表的意見及陳述；及 (iv) 吾等對相關公開資料的審查。吾等已假設向吾等提供或表達或通函中包含或提述的所有資料以及陳述及意見於其日期於所有重大方面屬真實、準確及完整，且可依賴。吾等亦已假設通函中包含及作出或提述的所有陳述及聲明在作出時屬真實，並於最後實際可行日期仍屬真實，以及董事及 貴集團管理層所有有關信念、意見及意圖的陳述以及通函所載者或所提述者乃經適當審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。

吾等認為吾等已審閱目前可獲得的充足資料以達成知情意見並證明吾等信賴通函所載資料的準確性，從而為吾等的建議提供合理基準。然而，吾等並未對董事及貴集團管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核實，亦無對貴集團、力高集團或其各自的主要股東、附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於考慮補充協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關訂約方的資料

(i) 貴集團的背景

於二零二二年三月三十一日，貴公司成功於聯交所主板上市(股份代號：2370)（「上市」）。如貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二二年中期報告」）所披露，貴集團主要從事提供(a)物業管理服務；(b)向非業主提供的增值服務；及(c)社區增值服務。

社區增值服務截至二零二零年十二月三十一日止年度產生的收益約為人民幣24.4百萬元，截至二零二一年十二月三十一日止年度產生的收益約為人民幣59.0百萬元及截至二零二二年六月三十日止六個月產生的收益約為人民幣35.7百萬元，分別佔有關期間錄得的總收益約11.0%、16.7%及17.2%。有關上升趨勢表明提供社區增值服務已成為日益重要的收益來源。

社區增值服務包括(其中包括)停車場銷售代理服務（「停車場銷售代理服務」）。如二零二二年中期報告所披露，社區增值服務產生的收益從截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣27.7百萬元增加約28.8%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣35.7百萬元，主要由於貴集團管理的物業數目增加，導致停車場銷售代理服務及向業主銷售雜貨的收益增加。

於二零二二年六月三十日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣227.7百萬元，股東應佔淨資產約為人民幣304.4百萬元。

(ii) 力高地產的背景

力高地產的股份於聯交所主板上市(股份代號：1622)。力高集團主要於中國從事物業開發、物業管理服務、物業投資、項目管理服務及醫療服務。

於二零二二年六月三十日，力高集團的物業組合包括126個物業開發及投資項目，總建築面積(「建築面積」)為19,942,986.9平方米，處於各種發展階段，於中國多個城市仍未售出。

於二零二二年六月三十日，力高集團的現金及現金等價物約為人民幣29億元；流動資產淨值約為人民幣217億元，及股東應佔淨資產約為人民幣75億元。於二零二二年六月三十日未動用的銀行融資約為人民幣3,045.1百萬元。

2. 訂立補充協議的理由及裨益

貴集團為江西省領先的物業管理服務供應商，服務網絡覆蓋長江三角洲、大灣區、環渤海地區及華中地區等具有策略意義的核心區域。

如上文「1. 有關訂約方的資料－(i) 貴集團的背景」一節所述，提供社區增值服務(包括停車場銷售代理服務)已成為日益重要的收益來源。在此情況下，貴公司認為將向力高集團提供的停車場銷售代理服務的獨家權利(即獨家權利)將有利於貴集團確保穩定的收入來源及提升整體盈利能力。因此，貴集團同意訂立補充協議並不時向力高集團支付可退還保證金，以取得就專屬停車場提供停車場銷售代理服務的獨家權利。

如董事會函件所披露，根據補充協議，貴集團可就專屬停車場收取實際售價與基準價值(定義見下文)之間的差額作為服務費(與根據原始協議收取其他非獨家停車場銷售代理安排項下停車場售價的百分比作為服務費相反)。根據補充協議項下的有關機制，基準價值(定義見下文)不得超過實際售價的60%，因此貴集團能保證服務費至少為實際售價的40%。該等服務費率與市場費率一致。如貴公司日期為二零二二年三月二十二日的招股章程所披露，停車場銷售代理服務的市場費率約為銷售所得款項的40%。有關補充協議機制的詳情，請參閱下文「3. 補充協議的主要條款－(i) 主要條款－標的事項」一節。

儘管貴集團將獲得有關專屬停車場的獨家權利，但補充協議並無限制貴集團擔任其他物業開發商或業主的停車場銷售代理。

考慮到 (i) 提供包括停車場銷售代理服務在內的社區增值服務已成為日益重要的收益來源；(ii) 獨家權利將於 貴集團的一般及日常業務過程中為 貴集團提供穩定的收入來源；(iii) 補充協議項下的機制使 貴集團能保證服務費率至少為實際售價的 40%，與市場費率一致；(iv) 與力高集團建立的業務關係；(v) 力高集團的背景；及 (vi) 補充協議並不限制 貴集團僅向力高集團提供停車場銷售代理服務，因此 貴集團可選擇通過向其他第三方提供類似服務進一步擴展相關業務，吾等同意董事的觀點，認為於 貴集團一般及日常業務過程中進行的補充協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 補充協議的主要條款

(i) 主要條款

有關補充協議主要條款的詳情，請參閱董事會函件「補充停車場銷售代理服務框架協議」一節。下文載列補充協議的建議主要條款：

期限

根據原始協議，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，原始協議(經補充協議補充)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，該期限可延長或續新。

標的事項

力高集團將委聘 貴集團就力高集團擁有的若干停車場(即專屬停車場)按獨家基準提供停車場銷售代理服務(即獨家權利)。於原始協議(經補充協議補充)期限內， 貴集團將作為停車場銷售代理服務的獨家服務供應商，且力高集團將不會委聘其他第三方提供有關專屬停車場服務。除非雙方協定，否則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。根據該安排， 貴集團將有權收取專屬停車場實際售價與停車場基準價值(定義見下文)之間的差額作為停車場銷售代理服務的服務費，這將使 貴集團能產生額外回報。

獨立財務顧問函件

貴集團與力高集團將商定出售或租賃專屬停車場的最低價格(「**協定價格**」)，且貴集團不得以低於協定價格的價格出售或租賃專屬停車場。根據協定價格，貴集團與力高集團將參考關於基準價值的行業慣例及貴集團向力高集團提供停車位銷售／租賃代理服務的現有利潤率，進一步商定專屬停車場的基準價值(「**基準價值**」)，基準價值不得超過協定價格的60%。作為授予獨家權利的代價，貴集團應不時向力高集團的相關成員公司支付保證金，有關保證金可按下述方式退還(即可退還保證金)，且該等可退還保證金不得超過基準價值的60%。貴集團無權從支付可退還保證金中收取任何利息收入。

誠如董事會函件所述，第一部分規定基準價值為協定價格的60%(即不少於40%的預期利潤率，原因為貴集團將有權收取協定價格與基準價值之間的差額)主要參考提供停車場銷售／租賃代理服務的現有利潤率釐定(即誠如招股章程所披露，就停車場銷售代理服務所收取服務費用約為35%的銷售所得款項)。第二部分規定可退還保證金為基準價值的60%主要參考可資比較公司的存款利率(定義見下文)釐定，介乎15%至100%之間。

受上述安排所規限，貴集團與力高集團將另行訂立個別合約，當中應載列具體項目及專屬停車場數目。個別合約應載列經公平磋商後按正常商業條款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原始協議(經補充協議補充)的主要條款一致。於最後實際可行日期，按非獨家基準進行的原始協議項下各個別合約年期通常不超過兩年。目前預期，根據原始協議(經補充協議補充)訂立的個別合約的合約期亦不超過兩年，且於任何情況下將不會於原始協議(經補充協議補充)到期後仍然有效。

定價政策

專屬停車場的協定價格及基準價值將基於(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)可資比較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資比較項目的平均交易價；(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；及(vi)根據董事會函件「內部控制措施」一節所載措施授予相似停車場獨家權利的停車場基準價值及協定售價相關的行業慣例。

協定價格乃銷售或租賃專屬停車場的最低價格，且將於個別合約中釐定。誠如下文「4. 內部控制措施」一節所述，貴集團業務部門總經理將進行定期審查，取得至少3項可資比較交易(如有)並進行估值(如適用)，以確保協定價格及基準價值將根據補充協議所載定價政策按公平原則釐定。

於釐定年度上限時，貴集團已編製停車位清單(定義見下文)，內含貴集團對專屬停車場的估計協定價格。有關對估計協定價格的評估，請參閱下文「5. 年度上限及釐定基準」一節。

支付條款

貴公司須於簽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作為預付款全額支付貴集團與力高集團協定的可退還保證金，惟不得超過基準價值的60%。該可退還保證金乃參考現行市價釐定支付，並與就獲得獨家銷售代理權而應付保證金／訂金的比率相當，保證金／訂金的比率最高可達停車位基準價值的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)。

由於力高集團將向貴集團交付的所有專屬停車場在獲得所有相關銷售許可後將處於可銷售狀態，根據原始協議(經補充協議補充)，貴集團可於支付可退還保證金後開始銷售／租賃專屬停車場。考慮到近期中國共產黨第二十次全國代表大會指明的改善人民生活質量的發展方向，以及保障房地產融資平穩有序發展及加大住房租賃金融支持力度措施(有利於房地產行業恢復信心)，並結合公司合理降價促銷、提供優質管理服務等新銷售策略，貴公司預計二零二三年及二零二四年銷售車位將逐步回升，實現更高更快的銷售／租賃率。因此，貴公司認為可退還保證金的付款期限與力高集團停車場的銷售時程表緊密相連。

貴公司將使用內部資源產生的現金支付可退還保證金，並且不會使用其首次公開發售所得款項進行支付。

獨立財務顧問函件

可退還保證金將按以下方式退還予 貴集團：

- (a) 就 貴集團銷售的停車場及 貴集團自買家收取的總售價而言， 貴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 貴集團銷售的停車場及力高集團自買家收取的總售價而言，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 貴集團仍未售出的停車場而言，可退還保證金將於 10 個營業日內悉數退還予 貴集團。

在一般情況下，如力高集團相關成員公司為力高地產的全資附屬公司， 貴集團將要求個別合約的條款(包含明示條款)使 貴集團能夠直接自買方或承租人收取 貴集團出售或租賃的停車場的銷售所得款項。對於其他情況，除非力高地產的該等非全資附屬公司的少數股東不同意， 貴集團將努力尋求類似的安排。

(ii) 盡職調查

(a) 補充協議的條款

誠如董事會函件所述，於評估補充協議的條款時，董事已考慮中國其他可資比較物業管理公司的類似安排。董事於聯交所網站搜索及審閱五間可資比較公司(「可資比較公司」)刊發的公告及通函(如有)，該等公司於聯交所主板上市，主要從事有關提供專屬停車場銷售代理服務的物業管理服務，與於二零二二年六月一日至二零二二年十一月二十五日(「審閱期」)(即補充協議的日期)期間補充協議項下擬提供的服務(「可資比較安排」)類似。由於可資比較安排已於聯交所網站按詳盡基準識別，故吾等同意董事的意見，認為可資比較公司乃公平及具代表性的樣本。

此外，鑒於(i)該審閱期可反映當前與提供專屬停車場銷售代理服務有關的行業慣例；及(ii)該審閱期允許吾等識別足夠先例以供比較，吾等認為該審閱期屬公平合理。吾等已獨立審閱及複核可資比較安排。

獨立財務顧問函件

下表載列可資比較公司的有關交易的主要條款概要(「可資比較表」)：

公司名稱 (股份代號)	保證金利率	服務費率	保證金 利率	保證金退還機制
融信服務集團股份 有限公司(「融信」) (2207.HK) 二零二二年 十一月二十三日	停車位市值的 15%	即(1)底價(即最 低售價)乘以協 定費率3%至5% 加(2)售價與底 價的差額(如有) 乘以另一協定費 率3%至5%之 總和。	免息	保證金應參考於每個日曆月最 後一日的未出售專屬停車位的 總估價而按月調整。 倘調整後的保證金金額高於已 支付的保證金，集團應於調整 之日起五個營業日內補足相應 保證金虧絀部分。 倘調整後的保證金金額低於已 支付的保證金，保證金超出部 分應於調整之日起五個營業日 內免息退還。 保證金餘額(如有)應於停車場 銷售代理服務框架協議屆滿或 停車場銷售代理服務框架協議 及具體協議所訂明的所有職責 達成後的30個營業日內免息退 還予集團。
保利物業服務股份 有限公司 (「保利物業」) (6049.HK) 二零二二年 十一月十六日	不超過底價(即 銷售及租賃停車 位的最低價格) 之50% (即保證金不應 超過最低價格的 50%)	底價與售價之差 額。 鑒於底價不得超 過售價的80%， 預期服務費率至 少為20%售價	未訂明	(1) 相應保證金應於租售完成 或具體合約屆滿後退還； 及 (2) 於每年六月三十日及十二 月三十一日，現有保證金 應予以退還。

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)			保證金	
公告／通函日期	保證金利率	服務費率	利率	保證金退還機制
遠洋服務控股有限公司(「遠洋」) (6677.HK) 二零二二年 十月十四日	不超過底價(即銷售停車位的最低價格)之50% (即保證金不應超過最低價格的50%)	底價與實際售價之差額。 鑒於底價不得超過周邊市場可資比較停車位均價的80%，當停車位以市價出售時，預期服務費率至少為20%售價	免息	(1) 於每月相關停車位售出後的15個營業日內退還相應保證金；及 (2) 於框架協議終止或屆滿之日起15個營業日內退還就任何未出售停車位而支付的保證金。
德信服務集團有限公司(「德信」) (2215.HK) 二零二二年 九月十六日	不超過底價(即銷售或租賃停車位的最低價格)之50% (即保證金不應超過最低價格的50%)	至少20%售價	免息	(1) 於每個合作週期按季進行結算，計算每季已租賃或出售的停車位的相應保證金，相應保證金金額將於每季末後30日內退還予集團； (2) 於每個合作週期結束後，雙方應結算集團於最後一季至合作週期結束期間已租賃或出售的停車位的保證金金額，有關保證金金額將於每個合作週期結束後30日內退還予集團； (3) 於每個合作週期，倘集團提前完成所有停車位的租售，相應保證金應於租售完成後的30日內退還；及 (4) 於取消或終止框架協議後的30日內，所有保證金應予以退還。

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	保證金利率	服務費率	保證金利率	保證金退還機制
康橋悅生活集團有限公司(「康橋」) (2205.HK) 二零二二年 六月十六日	100% 銷售底價 (即保證金相當於100%最低價格)	合約價格與銷售底價之差額。 基於歷史數據，佣金及代理費約為合約價格的25%至52%	免息	(1) 對於集團已售出的停車位，可退還保證金金額應由集團所收取有關停車位的總銷售底價抵銷；及 (2) 對於集團未能售出的停車位，可退還保證金應於二零二三年十二月三十一日銷售代理服務框架協議屆滿或於相關具體銷售代理服務協議訂約方經協定之日(以較早者為準)全部退還。
貴公司 二零二二年 十一月二十五日	不超過基準價值(不應超過協定價格(即銷售或租賃專屬停車場的最低價格)的60%)之60% (即保證金不應超過最低價格的36%)	專屬停車場的實際售價與基準價值之間的差額。 鑒於(1)協定價格為最低價格；及(2)基準價值不得超過協定價格的60%，實際售價與基準價值之間的差額(即服務費)應至少為40%實際售價	免息	(1) 對於 貴集團售出的停車場及 貴集團自買方所收取的總售價， 貴集團應有權直接從所收取總售價中抵銷就有關停車場支付的相應可退還保證金金額； (2) 對於 貴集團售出的停車場及力高集團自買方所收取的總售價，力高集團應按月退還就有關停車場而支付的相應可退還保證金金額；及 (3) 對於 貴集團於相關個別合約屆滿時未售出的停車場，可退還保證金應於10個營業日內全部退還予 貴集團。

保證金利率

誠如董事會函件所述，作為授予獨家權利的代價，貴集團應不時向力高集團的相關成員公司支付可退還保證金，且有關可退還保證金應不超過基準價值的60%。

獨立財務顧問函件

鑒於可退還保證金金額不得超過基準價值的60%，且基準價值亦不得超過協定價格(即銷售或租賃專屬停車場的最低價格)的60%，則可退還保證金將不會超過協定價格(即銷售或租賃專屬停車場的最低價格)的36%。

為評估補充協議項下的保證金利率是否屬公平合理，吾等已審閱可資比較公司的保證金利率。誠如可資比較表中所述，(1)五家可資比較公司中，保利物業、遠洋及德信這三家公司需支付不超過50%最低價格的保證金。有關保證金利率高於補充協議項下36%的保證金利率；及(2)康橋需繳納銷售底價的100%的保證金。有關保證金利率亦高於補充協議項下36%的保證金利率。鑒於以最低售價的百分比計，五家可資比較公司中的四家的保證金利率高於 貴公司，吾等認為補充協議項下的保證金利率屬公平合理。

經考慮(1)支付可退還保證金將使 貴集團能夠獲得有關專屬停車場的獨家專利；(2)誠如下文「(b)評估力高集團的還款能力及信譽度」分節所討論，保證金可全數退還，其違約風險有限；(3)支付保證金符合停車場銷售代理服務的市場慣例；及(4)誠如上文所述，補充協議項下的保證金利率屬公平合理，吾等認同董事的意見，認為根據補充協議支付保證金就獨立股東而言屬公平合理。

服務費率

誠如董事會函件所述，根據補充協議的安排， 貴集團將有權收取專屬停車場實際售價與停車場基準價值之間的差額，作為停車場銷售代理服務的服務費，這將使 貴集團能產生額外回報。

為評估補充協議項下的服務費率是否屬公平合理，吾等已審閱可資比較公司的服務費率。誠如可資比較表所述，(1)五家可資比較公司中三家公司，即保利物業、遠洋及德信預期產生至少20%銷售價的服務費。該服務費率低於補充協議項下至少40%銷售價的服務費；及(2)基於歷史數據，康橋錄得服務費介乎於合約價的約25%至52%之間。補充協議項下至少40%銷售價的服務費在康橋的範圍內。

此外，誠如 貴公司日期為二零二二年三月二十二日的招股章程所披露，停車場銷售代理服務的市場費率佔銷售所得款項約40%。補充協議項下至少40%銷售價的服務費亦與

獨立財務顧問函件

市場費率一致。鑒於(1)五家可資比較公司中三家公司擁有至少20%銷售價的服務費率，低於補充協議項下至少40%銷售價的服務費率；及(2)補充協議項下至少40%銷售價的服務費率在康橋的範圍內且亦符合市場費率，吾等認為補充協議項下的服務費率屬公平合理。

經考慮上述情況，吾等認為補充協議項下規定的代理服務費的定價政策就獨立股東而言屬公平合理。

利率及退還機制

貴集團根據補充協議向力高集團提供的可退還保證金按免息基準作出。誠如可資比較表所述，除保利物業外，餘下四間可資比較公司的保證金按免息基準提供。因此，吾等認為有關安排符合市場慣例，故屬公平合理。

誠如董事會函件所述，鑒於可退還保證金將以無息形式支付，且僅在出售／租賃專屬停車場或相關個別合約到期時方可退還。貴公司留意到，根據該安排，貴公司將放棄將款項以其他方式進行投資的機會，如投資金融產品以賺取固定收益或存入銀行賺取利息收入。僅供說明用途，貴公司進行了假設量化成本效益分析並發現根據補充協議，倘可退還保證金投資1年期美國國庫券或10年期美國政府債券，專屬銷售代理協議項下的預期應收服務費明顯高於預期應收利息。因此，吾等同意董事的意見，認為貴集團向力高集團支付可退還保證金以取得獨家權利及帶來更高回報乃符合貴公司及股東之整體利益。關於假設量化成本效益分析之詳情，請參閱董事會函件內「訂立補充停車場銷售代理服務框架協議的理由及裨益」一節。

誠如董事會函件所述，就貴集團銷售的停車場及力高集團自買家收取的總售價而言，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。在審閱可資比較公司的退還機制時，吾等留意到(1)融信及遠洋亦按月退還或調整保證金金額；及(2)德信按季度結付保證金。因此，吾等認為補充協議項下的按月退還機制符合市場慣例。

綜上所述，經計及上述因素後，吾等認為補充協議的條款就獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(b) 評估力高集團的還款能力及信譽度

誠如董事會函件所述，貴公司注意到，若力高集團面臨流動資金風險，在面臨董事會函件載有的退款安排(b)及(c)項所述情況下，貴集團可能無法根據補充協議的條款獲退還可退還保證金。因此，為保障貴集團在補充協議項下的權益，貴公司已就可退還保證金付款對力高集團進行信貸風險評估，並將持續進行該等評估。

為評估力高集團的還款能力及信譽度，吾等亦對力高集團的財務狀況進行了獨立審閱。

誠如「1.有關訂約方的資料—(ii)力高物業的背景」一節所述，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、項目管理服務及康養服務。於二零二二年六月三十日，力高集團擁有(1)現金及現金等價物約人民幣29億元；(2)流動資產淨值約人民幣217億元；及(3)股東應佔淨資產約人民幣75億元。同時，於二零二二年六月三十日，尚未動用銀行融資約為人民幣3,045.1百萬元。

於二零二二年六月三十日，貴集團擁有(1)現金及現金等價物約人民幣2億元；(2)流動資產淨值約人民幣2億元；及(3)股東應佔淨資產約人民幣3億元。儘管貴公司的資產已合併至力高地產的財務報表中，由於貴公司的資產佔力高地產的資產比例並不重大，就以下三個財務指標而言，其並無對吾等的評估造成重大影響。

	現金及 現金等價物 (人民幣千元)	流動 資產淨值 (人民幣千元)	股東 應佔淨資產 (人民幣千元)
貴公司(A)	227,653	242,107	304,389
力高地產(B)	2,923,046	21,700,454	7,450,131
百分比(A/B)	7.8%	1.1%	4.1%

吾等注意到，該三項力高地產的財務指標均遠高於補充協議項下的最高年度上限(即可退還保證金人民幣74百萬元及服務費人民幣46百萬元)。此外，鑒於可退還保證金金額不得超過專屬停車場最高銷售價的36%，可退還保證金可透過專屬停車場的銷售所得款項償還。

獨立財務顧問函件

就持續信貸評估而言，貴集團亦將要求力高地產按季度向貴集團提供以下文件：(1) 貴集團向力高集團支付的可退還保證金結餘的季度報告；(2) 力高集團最新綜合現金及存款結餘；(3) 力高集團最新綜合財務報表；及(4) 信貸評級公司發佈的力高集團最新信用報告(如有)。待收集上述資料後，貴集團的財務部門將結合根據原始協議(經補充協議補充)進行的實際交易詳情編製季度報告，供獨立非執行董事審議。此外，作為內部控制措施的一部分(定義見下文)，貴集團將按月監察有關貴集團已出售或租賃停車場的可退還保證金的退款情況，停車場銷售所得款項由力高集團收取，因此貴集團能夠密切監察有關可退還保證金的信用風險。

鑒於(1) 貴集團將按季度要求力高集團信貸評級公司(如有)出具力高地產最新綜合現金及存款結餘以及最新信用報告；及(2) 貴集團將按月監察可退還保證金的退款情況，吾等認為上述持續信貸評估及內部控制就監察可退還保證金的相關違約風險及信貸風險而言屬充足及有效。

經計及(1) 補充協議項下可退還保證金的最高年度上限(即人民幣74百萬元)佔力高集團於二零二二年六月三十日的現金及現金等價物的約2.5%、流動資產淨值的約0.3%及股東應佔淨資產的約1.0%；(2) 補充協議項下服務費最高年度上限(即人民幣46百萬元)佔力高集團於二零二二年六月三十日的現金及現金等價物的約1.6%、流動資產淨值的約0.2%及股東應佔淨資產的約0.6%；(3) 於二零二二年六月三十日，補充協議項下可退還保證金及應付服務費僅佔力高集團持有現金的一小部分(即2.5%及1.6%)；(4) 鑒於可退還保證金的金額不得超過專屬停車場最低售價的36%，故可退還保證金可由專屬停車場的銷售所得款項償付；及(5) 貴公司將進行持續信貸評估，吾等同意董事的意見，認為於審閱期間力高集團財政穩健且違約風險有限。

4. 內部控制措施

誠如董事會函件所述，為確保個別銷售代理服務協議將按正常商業條款並按照原始協議(經補充協議補充)的條款及對貴集團而言不遜於自獨立第三方獲得的條款訂立，貴集團已採取下列措施(「**內部控制措施**」)：

- (i) 釐定服務費將參考多項因素，包括(a)可資比較交易的現行市價；(b)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(c)預計出售／租賃有

獨立財務顧問函件

關停車場的難度。就此，釐定服務費須獲得至少3項可資比較交易。貴集團業務部門總經理將進行定期審查，以及時瞭解市場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) 貴集團業務部門總經理將進行定期審查，取得至少3項可資比較交易(如有)並進行估值(如適用)，以確保釐定協定價格及基準價值將根據補充協議所載定價政策按公平原則進行；
- (iii) 貴集團銷售部門將定期進行市場調研及可行性研究，每月透過比較專屬停車場的銷售交易總額與貴集團在鄰近區域按其他非獨家銷售代理安排進行的停車場銷售交易，評估項目附近類似停車位的供求情況；及貴集團亦可委聘行業研究人員就特定地區的停車位需求進行全面的市場調研(如有需要)，以確保以獨家權利為代價而支付的可退還保證金屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益；
- (iv) 個別協議的執行(包括所釐定的協定價格及基準價值以及服務費)須經貴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原始協議(經補充協議補充)的定價政策及主要條款；
- (v) 待相關個別合約到期後，貴集團銷售部門將審核歷史平均交易價，並重新評估項目周邊停車位的市場狀況，以確保協定價格及基準價值屬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協定價格及基準價值；
- (vi) 貴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) 貴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收回乃根據原始協議(經補充協議補充)進行。倘延遲向貴集團退還可退還保證金或支付服務費，貴集團相關成

獨立財務顧問函件

員公司將及時聯絡力高集團業務部門及財務部門總經理。視乎延遲情況，貴公司將採取適當行動以保障其在原始協議及補充協議項下的權益，如於需要時，根據貴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貴集團，此與獨立第三方客戶的情況一致；

- (viii) 貴集團財務部門將監控原始協議(經補充協議補充)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) 貴公司審核委員會及獨立非執行董事將每年審查貴公司所有持續關連交易(包括原始協議(經補充協議補充)項下擬進行的交易)，以確保其於貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，並已按相關框架協議的條款進行，且條款屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益；
- (x) 貴公司外聘核數師將對貴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。

服務費

就服務費而言，作為內部控制措施的一部分，釐定服務費須獲得至少3項可資比較交易。此外，貴集團業務部門總經理將進行定期審查，以及時瞭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。

為評估上述內部控制措施是否有效，吾等已獲取並審閱原始協議項下貴集團收取的服務費明細，且吾等留意到截至二零二二年十一月三十日止十一個月，總服務費率約為38%。誠如貴公司日期為二零二二年三月二十二日的招股章程所披露，停車場銷售代理服務的市場費率佔銷售所得款項的約40%，通常與貴公司截至二零二二年十一月三十日止十一個月的歷史服務費率一致。因此，根據原始協議，服務費率符合市場慣例，故吾等認為貴集團所採納的內部控制措施就確保有關服務費按正常商業條款及在公平合理情況下釐定而言屬有效。

協定價格、基準價值及可退還保證金

就協定價格、基準價值及可退還保證金而言，內部控制措施包括(i) 貴集團業務部門總經理將進行定期審查，取得至少3項可資比較交易(如有)並進行估值(如適用)，以確保釐定協定價格及基準價值將根據補充協議所載定價政策按公平原則進行；(ii) 待相關個別合約到期後，貴集團銷售部門將審核歷史平均交易價，並重新評估項目周邊停車位的市場狀況，以確保協定價格及基準價值屬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協定價格及基準價值；(iii) 貴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；(iv) 貴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收回乃根據原始協議(經補充協議補充)進行；及(v) 倘延遲向貴集團退還可退還保證金或支付服務費，貴集團相關成員公司將及時聯絡力高集團業務部門及財務部門總經理。視乎延遲情況，貴公司將採取適當行動以保障其於原始協議及補充協議項下的權益，如發出催款函、提起訴訟或採取其他法律措施。

吾等已與貴集團管理層討論上述內部控制措施，且吾等了解到，於釐定個別合約項下的協定價格及基準價值時，貴集團業務部門總經理將獲得至少3項可資比較交易(如有)並進行估值(如適用)，從而確保協定價格(即最低售價)與市場價格一致，此舉將提升貴公司成功銷售及賺取服務費的機會。因此，吾等認為貴集團所採納的內部控制措施就確保協定價格，對應基準價值及可退還保證金按正常商業條款及在公平合理情況下釐定。

年度上限

就監控年度上限而言，貴集團財務部門將監控原始協議(經補充協議補充)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。由於貴集團將按季度監控年度上限的使用情況，吾等認為有關內部控制屬有效，以確保不會超過年度上限。

獨立財務顧問函件

有關根據上市規則第14A.55至14A.59條的其他申報規定，請參閱以下「6. 持續關連交易之申報規定及條件」一節。

經考慮上述內部控制措施，吾等認為現已有適當措施規管原始協議(經補充協議補充)項下擬進行的交易，因此獨立股東的利益將得到保障。

5. 年度上限及釐定基準

建議可退還保證金及服務費的年度上限如下：

	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
	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (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)
服務費	12,400	32,000	46,000

可退還保證金

可退還保證金之年度上限乃可退還保證金於相關期間任何時候的最高未償還金額。

誠如董事會函件所述，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)力高集團的現有項目儲備，預計 貴集團將獲委聘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，以及各有關項目的估計售罄率；(ii)相關項目所在地內可資比較停車場的近期交易價及銷售額；(iii) 貴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；及(iv)基於60%基準價值釐定可退還保證金，即60%協定價格。

於評估可退還保證金的建議年度上限的公平性及合理性時，吾等已獲得並審閱一份列出 貴集團可作為代理出售或租賃力高集團專屬停車場的清單（「停車位清單」）。停車位清單載列資料包括(i)目前可供出售的專屬停車場的位置及數量；(ii)專屬停車場的估計協定價格（「估計協定價格」）；(iii)專屬停車場的估計基準價值（「估計基準價值」）；及(iv)專屬停車場的估計售罄率（「估計售罄率」）。

於審閱停車位清單時，吾等留意到：

- (i) 於二零二二年，目前可供出售的停車位場約為3,880個（「可售停車位」），且有在建停車位逾10,000個；
- (ii) 估計協定價格根據自位於相同物業項目專屬停車場的同期或不同期五個停車位的平均歷史售價上限並作出折讓而釐定。鑒於可退還保證金不超過協定價格的36%，較平均歷史售價作出折讓為估計協定價格（即最低售價）的審慎方法，且不會高估可退還保證金的年度。因此，吾等認為估計協定價格乃審慎決定，因此屬公平合理；
- (iii) 估計基準價值不超過估計協定價格的60%，這與原始協議（經補充協議補充）項下基準價值不應超過60%協定價格（即最低售價）的安排一致。因此，吾等認為估計基準價值屬公平合理；
- (iv) 於二零二二年底、二零二三年底及二零二四年底，可售停車位估計售罄率分別為2%、30%及70%，因此，自生效日期起至二零二二年十二月三十一日期間及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度，將分別售出可售停車位78個，1,086個及1,552個。據 貴集團管理層所述，估計售罄率為根據歷史銷售金額及未來銷售計劃釐定。為評估估計售罄率是否屬公平合理，吾等已與 貴集團管理層進行討論，並了解到 貴集團於截至二零二二年十一月三十日止十一個月售出約950個停車位，折算為月均售出約86個及年均售出約1,036個停車位。此外，為提高年銷售額， 貴集團已組建一隻專業銷售代理團隊，所有成員均有擁有至少五年的停車位銷售代理經驗。 貴集團亦制定一份銷售計劃，包括：(a)通過適當降價、贈送禮品方式進行促銷；(b)減少臨時停車位以增加專屬停車場需求；(c)安裝充電設施，吸引更多的電動車車主；及(d)推行全員銷售策略，使 貴集團所有員工均可參與停車場銷售業務，並給予一定的提成作為回報，相信有助提升專屬停車場的

獨立財務顧問函件

銷量。經考慮(a)截至二零二二年十一月三十日止十一個月，貴公司可實現約950個停車場的銷量；(b)貴公司已制定銷售計劃以增加專屬停車場需求；及(c)鑒於貴公司可獲得獨家權利，故不存在與其他代理商之間的競爭，吾等認為估計售罄率屬公平合理；

- (v) 於二零二二年，目前可供出售的停車位約為3,880個(即可售停車位)，貴公司將支付所有可售停車位的可退還保證金以獲得獨家權利。誠如與貴集團管理層所討論，儘管二零二二年即將結束，惟擁有所有可售停車位的獨家權利使貴公司可於無其他代理商競爭的情況下能夠即時、更好地實施其銷售計劃。因此，(a)自生效日期起至二零二二年十二月三十一日止期間，根據所有可售停車位估計基準價值的60%釐定的可退還保證金建議年度上限為人民幣73百萬元；及(b)吾等認為該等年度上限屬公平合理；及
- (vi) 若僅考慮上述可售停車位及估計售罄率，截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的可退還保證金最高未償還金額分別約為人民幣72百萬元及人民幣51百萬元。該減少主要是由於可售停車位售出後須償還可退還保證金。有關截至二零二四年十二月三十一日止年度的最高未償還金額約人民幣51百萬元與截至二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限人民幣74百萬元之間的差額，吾等已與貴集團管理層討論，並了解到於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，可退還保證金的建議年度上限均為人民幣74百萬元，主要是由於貴集團在建停車位超過10,000個，及貴集團計劃於未來(具體為二零二四年)選擇部分該等新增停車位作為專屬停車場。經考慮(a)建議年度上限乃基於約3,880個可售停車位及於超過10,000個在建停車位中選擇的新增停車場；及(b)將年度上限保持為人民幣74百萬元可使貴集團靈活開展及擴展其銷售代理服務，尤其是考慮到服務費可增加收入並因此提高貴集團的財務表現，吾等認為截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的年度上限屬公平合理。

誠如董事會函件所披露，貴公司將使用內部資源產生的現金支付可退還保證金，並且不會使用其首次公開發售所得款項進行支付。經考慮(i)於最後實際可行日期，除首次公開發行所得款項的未動用部分外，貴公司手頭現金結餘約為人民幣99.5百萬元；(ii)截至二

獨立財務顧問函件

零二二年六月三十日，貴集團流動資產淨值約為人民幣242.1百萬元；及(iii)於支付可退還保證金最高金額人民幣74百萬元後，貴公司手頭現金及流動資產淨值將減少，惟考慮到第(i)及(ii)項的財務狀況，貴公司仍保有閒置現金並可維持流動資產淨值狀況，吾等同意董事的意見，認為支付可退還保證金將不會對貴公司營運資金造成重大影響。

經考慮上述情況後，吾等認為可退還保證金的建議年度上限乃基於合理估計及經審慎周詳考慮後釐定，就獨立股東而言屬公平合理。

服務費

誠如董事會函件所述，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年，貴集團根據原始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。鑒於貴集團將能因獲得獨家權利而出售更多停車位，並獲得專屬停車場實際售價與基準價值之間的差額作為服務費，根據補充協議，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的年度上限建議修訂為人民幣32百萬元，且截至二零二四年十二月三十一日止年度停車場銷售代理服務的服務費的建議年度上限為人民幣46百萬元。

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)根據原始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)經參考就停車場銷售代理服務與力高集團訂立的現有已簽訂合約及潛在新合約以及對力高集團交付時間表的估計，預期將予出售或租賃的停車位的數量約3,967個；(iii)貴集團根據補充協議預計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)經參考貴集團過往收取的代理費，估計將對出售或租賃的各個停車位收取的代理費。

在審閱停車位清單時，吾等注意到，服務費的建議年度上限乃基於(i)預計截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度出售的專屬停車場的估計協定價格與估計基準價值之間的差額得出。鑒於估計協定價格及估計基準價值為根據專屬停車場相同物業項目相同或不同階段五個停車位的平均歷史售價釐定，吾等認為估計協定價格及相應估計基準價值屬公平合理；及(ii)基於未來銷售計劃計算的估計售罄率。有關未來銷售計劃的詳情及吾等之分析，請參閱上述「可退還保證金」一節。該計算方法符合原始協議(經補充協議補充)項下所載安排。因此，吾等認為截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的服務費之建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

6. 持續關連交易之申報規定及條件

根據上市規則第 14A.55 條至 14A.59 條，補充協議項下擬進行的交易（「該等交易」）須遵守以下年度審閱規定：

- (i) 獨立非執行董事須審閱該等交易並在年報及賬目中確認該等交易乃按以下基準訂立：
 - (a) 於 貴集團的一般及日常業務過程中；
 - (b) 按正常或更佳商業條款；及
 - (c) 根據規管該等交易之協議按屬公平合理並符合股東整體利益的條款；
- (ii) 貴公司須委聘其核數師每年就該等交易作出報告。 貴公司核數師須向董事會出具函件（副本須於 貴公司年報刊印前至少十個營業日提供予聯交所），確認其有否注意到任何事宜令其相信該等交易：
 - (a) 未經董事會批准；
 - (b) 未有在一切重大方面遵守 貴集團的定價政策（如該等交易涉及 貴集團提供貨品或服務）；
 - (c) 未有在一切重大方面根據規管該等交易的相關協議進行；及
 - (d) 已超出年度上限；
- (iii) 貴公司須容許及確保該等交易的交易對手方容許 貴公司核數師充分取閱彼等的記錄，以便按 (ii) 段所載就該等交易作出報告；及
- (iv) 如 貴公司獨立非執行董事及／或核數師未能按規定確認相關事宜， 貴公司須及時知會聯交所並刊發公告。

鑒於該等交易附帶的申報規定，尤其是 (i) 該等交易價值受限於年度上限；及 (ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續審閱該等交易的條款及年度上限不會被超出，吾等認為現已落實適當措施監管該等交易的進行情況，並協助維護獨立股東利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為補充協議項下擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且我們亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准補充協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。

此致

中國
深圳市
南山區
僑香路4080號
僑城坊一期5號樓
力高大廈2樓

力高健康生活有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
泓博資本有限公司
董事總經理
梁浩銘
謹啟

二零二二年十二月十四日

梁浩銘先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士及泓博資本有限公司負責人。彼在企業融資行業擁有逾十年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則的規定而提供有關本集團的資料。各董事願就此共同及個別承擔全部責任，董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分；及本函件或本通函並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（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 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 部分須知會本公司及聯交所（包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例的該等規定被列為或被視作擁有的權益或淡倉）；(ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須於由本公司存置的登記冊中記錄；或 (iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	股份／相關 股份數目	佔本公司股權 的概約百分比 ⁽¹⁾	好倉／淡倉／ 可供借出的股份
黃若青先生	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉

附註：

- (1) 概約百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數（即 200,000,000 股股份）計算。
- (2) TGI 由力高控股全資擁有，而力高控股由力高地產全資擁有。力高地產由以下各方擁有：
 - (i) 由時代置業擁有約 3.16% 權益，而時代置業由黃若青先生直接全資擁有；

- (ii) 由時代國際擁有約26.66%權益，而時代國際由Honour Family全資擁有。Honour Family由UBS Trustees (作為Honour Family信託的受託人)全資擁有。黃若青先生為Honour Family信託的創立人，而該信託是以黃先生及其家庭成員為受益人的全權信託；
- (iii) 由環宇及環宇投資(皆由黃若虹先生直接全資擁有)分別擁有約39.76%及0.33%權益。黃若虹先生為黃若青先生的胞兄，黃若虹先生及黃若青先生均已同意彼此一致行動。

根據證券及期貨條例，時代國際、Honour Family、UBS Trustees、力高控股、力高地產、時代置業及黃若青先生各自被視為於TGI擁有權益的股份中擁有權益。

於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	佔相聯法團股權的概約百分比
黃若青先生 ⁽¹⁾	力高地產	受控法團權益	1,059,086,000	29.82%

附註：

- (1) 947,018,000股股份以時代國際之名義登記，而112,068,000股股份以時代置業之名義登記。黃若青先生為時代國際及時代置業全部已發行股本的實益擁有人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於時代國際及時代置業所擁有權益的力高地產的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(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根據證券及期貨條例第XV部第7及8部分須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例的該等規定被列為或被視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於由本公司存置的登記冊中記錄，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉如下：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	於本公司持股 概約百分比 ⁽¹⁾	好倉／ 淡倉／可供 借出的股份
TGI	實益擁有人	150,000,000	75%	好倉
力高控股 ⁽²⁾	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉
力高地產 ⁽²⁾	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉
環宇國際 ⁽²⁾	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉
環宇投資 ⁽²⁾	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉
黃若虹先生 ⁽²⁾	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉
時代國際 ⁽³⁾	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉
Honour Family ⁽³⁾	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉
UBS Trustees ⁽³⁾	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	於本公司持股 概約百分比 ⁽¹⁾	好倉／ 淡倉／可供 借出的股份
時代置業 ⁽³⁾	受控法團權益	150,000,000	75%	好倉
施佳菲女士 ⁽⁴⁾	配偶權益	150,000,000	75%	好倉
范慧琍女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	150,000,000	75%	好倉

附註：

- (1) 概約百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數(即 200,000,000 股股份)計算。
- (2) TGI 由力高控股全資擁有，而力高控股由力高地產全資擁有。力高地產由環宇及環宇投資(皆由黃若虹先生直接全資擁有)分別擁有約 39.76% 及 0.33% 權益。根據證券及期貨條例，力高控股、力高地產、環宇、環宇投資及黃若虹先生各自被視為於 TGI 擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 時代國際由 Honour Family 全資擁有。Honour Family 由 UBS Trustees (作為 Honour Family 信託的受託人)全資擁有。黃若青先生為 Honour Family 信託的創立人，而該信託是以黃若青先生及其家庭成員為受益人的全權信託。時代置業由黃若青先生全資擁有。黃若虹先生為黃若青先生的胞兄，黃若虹先生及黃若青先生均已同意彼此一致行動。根據證券及期貨條例，時代國際、Honour Family、UBS Trustees、時代置業及黃若青先生各自被視為於 TGI 擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 施佳菲女士為黃若虹先生的配偶。根據證券及期貨條例，施佳菲女士被視為於黃若虹先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 范慧琍女士為黃若青先生的配偶。根據證券及期貨條例，范慧琍女士被視為於黃若青先生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，董事並不知悉任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第 336 條須由本公司存置的登記冊登記的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，非執行董事黃若青先生亦為TGI、力高控股、力高地產、時代國際、Honour Family及時代置業的董事，而執行董事唐承勇先生於力高置業擔任董事職位。除上文所披露者外，概無其他董事同時擔任於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3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉之公司的董事或僱員。

3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益(即猶如彼等各自為控股股東，須根據上市規則第8.10條規定披露的權益)。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司擁有本集團成員公司在一年內不可在不予支付賠償(法定賠償除外)的情況下屆滿或終止的任何現有或擬訂服務合約。

6. 董事於合約或安排中的權益

除(i)由本公司與力高地產於二零二二年三月十四日訂立之物業管理服務框架協議，其中本集團同意向力高集團提供若干物業管理及相關服務，以及截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的年度上限分別為人民幣92.2百萬元及人民幣101.7百萬元；(ii)日期為二零二二年三月十四日之停車場銷售代理服務框架協議(由日期為二零二二年十一月二十五日之補充停車場銷售代理服務框架協議進行補充)，據此本集團同意提供停車場銷售代理服務，以及截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣12.4百萬元、人民幣32百萬元及人民幣46百萬元；(iii)本公司與力高地產於二零二二年三

月十四日訂立之康養服務框架協議，據此本集團同意向力高集團開發的若干住宅物業的業主、租戶或居民提供康養服務，以及截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的年度上限分別為人民幣22.8百萬元及人民幣27.4百萬元；及(iv)本公司與力高地產於二零二二年三月十四日訂立之資訊科技框架協議，據此本集團同意向力高集團提供資訊科技服務，以及截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的年度上限分別為人民幣16百萬元及人民幣19.3百萬元，而非執行董事黃若青先生、執行董事唐承勇先生、黃燕雯女士及黃燕琪女士被認為各自於其中擁有重大權益以外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中持有重大權益。

7. 重大不利影響

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)起的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函的專家或專業人士的資格：

名稱	資格
宏博資本	可從事證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，宏博資本：

- (a) 已就刊發本通函發出同意書，並以刊發的形式及涵義在本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 於本集團任何成員公司概無任何持股或概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)；及
- (c) 概無自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)止(不少於十四天)刊載於本公司網站(www.redcohealthy.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (a) 停車場銷售代理服務框架協議；
- (b) 補充停車場銷售代理服務框架協議；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所提述之滋博資本同意書。

10. 其他事項

本通函及隨附之代表委任表格已編製中英文版本。如有歧義，概以本通函之英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告力高健康生活有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十二月三十日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中99號中環中心9樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過本公司以下決議案(不論有否經修訂)：

普通決議案

「動議確認及批准本公司與力高地產集團有限公司於二零二二年十一月二十五日訂立之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」)及授權本公司董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與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有關或與此有關的任何事項。」

承董事會命

力高健康生活有限公司

主席

黃若青

香港，二零二二年十二月十四日

開曼群島註冊辦事處：

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

九龍灣

宏照道39號

企業廣場3期

2001-2室

中國總部及主要營業地點：

中國

深圳市

南山區

僑香路4080號

僑城坊一期5號樓

力高大廈2樓

股東特別大會通告

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會及於大會上投票的股東，均有權委派一名或多名受委代表出席，並代其發言及投票，該受委代表無須為本公司股東。
- (ii) 倘為任何股的聯名登記持有人，則其中任何一名持有人可親身或由委派代表就該等股份於上述大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票者，然而排名首位的持有人(不論親身或委派代表)投票後，其他聯名持有人的投票將不予受理。就此而言，排名先後將以本公司股東名冊內之排名次序為準。
- (iii) 已填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本(該核證須由公證人或香港合資格執業律師發出)，須於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時之前(即不遲於二零二二年十二月二十八日上午十時正)送達本公司的香港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17M樓，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親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票。在此情況下，委任受委代表的文據視為撤回論。
- (iv) 為確定股東出席上述大會的資格，本公司將由二零二二年十二月二十八日至二零二二年十二月三十日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席上述大會，所有填妥的過戶表格連同相關股票必須於二零二二年十二月二十三日下午四時三十分前送達本公司的香港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號舖，以辦理登記。
- (v) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於上述大會上以投票方式進行表決。
- (vi) 本通告之中文版本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。