

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)

## 須予披露及關連交易

### 有關上海項目的 合作協議

茲提述本公司日期分別為二零一九年十二月十二日及二零一九年十二月十六日的公告，內容分別有關購買該地塊的土地使用權及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。

董事會欣然宣佈，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%。

#### 上市規則涵義

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。

廣州奧盈投資為本公司控股股東中國奧園的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，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。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准合作協議及其項下擬進行之交易。中國奧園（間接持有本公司已發行股本約54.58%）及其聯繫人須於股東特別大會上就批准合作協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會（由全部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，就合作協議之條款是否屬公平合理，以及合作協議項下擬進行的該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向獨立股東提供意見，並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。

雋匯國際金融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，當中載有有關合作協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有有關上述事項的意見；(iv)有關該地塊的估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告連同代表委任表格的通函，將於二零二零年四月二十三日或之前寄發予股東，即本公告發佈後至少15個營業日，以確保有充足時間準備需要包含於通函中的相關資料。

## 緒言

茲提述本公司日期分別為二零一九年十二月十二日及二零一九年十二月十六日的公告，內容分別有關購買該地塊的土地使用權及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。

董事會欣然宣佈，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，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%。

## 合作協議

合作協議的主要條款如下：

日期：二零二零年三月十三日

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) 上海奧慧妍須提供該地塊，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；
- (iii) 為了便於項目的施工，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。

**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** : 在開發項目的過程中，廣州奧盈投資亦將指定專人負責項目的財務表現及控制財務管理。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。

## 有關上海奧慧妍及本公司的資料

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，主要從事健康、醫療美容業務及投資。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。同時，本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。

## 有關廣州奧盈投資及中國奧園的資料

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。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。

## 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。

於本公告日期，上海奧慧妍已取得土地使用權證及建設許可證。

## 該交易的財務影響

根據合作協議項下的安排，上海奧慧妍的財務報表不再反映項目的資產及相關負債。因此，預期本公司將於合作協議的生效日期於其綜合收益表確認約人民幣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。

## 進行該交易的理由及裨益

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健康產業服務平台。

該地塊位於上海「東方美谷」產業園區內。該園區以打造健康美麗產業為目標，匯集眾多醫美、生物醫藥企業，有利於本集團吸引行業人才、整合行業資源。由於本公司專注於輕資產營運業務，不從事地產開發，因此本公司認為，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運營業務的發展，而毋需從事地產開發業務。

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，為按照上述本集團戰略框架發展該地塊的理想合作夥伴。此外，董事會相信，本集團透過保留30%的經濟利益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，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。

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，概無其他董事於合作協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

## 上市規則涵義

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。

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，間接持本公司有約54.58%已發行股本。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。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，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。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准合作協議及其項下擬進行之交易。中國奧園（間接持有本公司已發行股本約54.58%）及其聯繫人須於股東特別大會上就批准合作協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會（由全部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，就合作協議之條款是否屬公平合理，以及合作協議項下擬進行的該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向獨立股東提供意見，並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。

雋匯國際金融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。

## 寄發通函

一份載有（其中包括）(i) 董事會函件，當中載有有關合作協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii) 獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(iii) 獨立財務顧問函件，當中載有有關上述事項的意見；(iv) 有關該地塊的估值報告；及(v) 召開股東特別大會的通告連同代表委任表格的通函，將於二零二零年四月二十三日或之前寄發予股東，即本公告發佈後至少15個營業日，以確保有充足時間準備需要包含於通函中的相關資料。

## 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：

「聯繫人」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	董事會
「中國奧園」	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）
「本公司」	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」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	上海奧慧妍與廣州奧盈投資於二零二零年三月十三日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
「董事」	本公司董事
「經濟利益」	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權益產生的收益
「股東特別大會」	本公司將召開的本公司股東特別大會，以考慮合作協議及其項下擬進行的交易



「本集團」	本公司及其附屬公司
「廣州奧盈投資」	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」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	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」	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」	於合作協議中概無任何重大權益的股東
「該地塊」	位於中國上海市奉賢區工業綜合開發區11A-01A號地塊
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「母公司集團」	中國奧園及其附屬公司（不包括本集團）
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目」	根據合作協議於該地塊進行的物業開發項目

「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上海奧慧妍」	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」	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二零年三月十三日

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

於本公告刊發日期，本公司執行董事為苗思華先生及陶宇先生；本公司非執行董事為郭梓寧先生及陳志斌先生；以及本公司獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。