

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)

## 主要交易

### 建議收購樂生活智慧社區服務集團股份有限公司 之目標權益

#### 框架協議

董事會謹此宣佈，於二零二零年四月二十二日(於交易時段後)，賣方、目標公司及買方(本公司之全資附屬公司)就建議收購事項訂立框架協議，據此，根據框架協議之條款及條件，賣方已有條件同意以現金出售，及買方已有條件同意收購目標權益，代價為人民幣247,904,000元。

#### 上市規則涵義

根據上市規則第14.07條，由於有關建議收購事項計算之一項或多項適用百分比率超過25%但均少於100%，故根據上市規則第14章，建議收購事項(倘獲落實)可能構成本公司之一項主要交易，因此須遵守當中所載之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議收購事項中擁有任何重大權益，並須於倘本公司就批准建議收購事項召開股東大會之情況下放棄投票。因此，本公司擬取得中國奧園(於本公告日期，其間接持有396,375,000股股份，相當於本公司已發行股本之約54.58%)有關建議收購事項之書面批准，以根據上市規則第14.44條豁免本公司就批准建議收購事項舉行股東大會。倘取得有關書面批准時，本公司將另行刊發公告。

一份載有(其中包括)建議收購事項詳情及上市規則所規定的其他資料之通函預期將於二零二零年七月三十一日或之前寄發予股東，該日期乃於刊發本公告後超過15個營業日，原因為(a)需額外時間編製將載入有關建議收購事項的通函內的財務資料；及(b)需額外時間磋商及訂立正式股份轉讓協議。

由於建議收購事項須待框架協議及正式股份轉讓協議所載之條款及條件獲達成後方告完成，故建議收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二零年四月二十二日(於交易時段後)，賣方、目標公司及買方(本公司之全資附屬公司)就建議收購事項訂立框架協議，據此，根據框架協議之條款及條件，賣方已有條件同意以現金出售，及買方已有條件同意收購目標權益，代價為人民幣247,904,000元。

## 框架協議

框架協議之主要條款概述如下：

**日期：** 二零二零年四月二十二日(於交易時段後)

**訂約方：** (a) 賣方：田先生及京漢；

(b) 買方：奧園健康生活(廣州)集團有限公司，本公司之全資附屬公司；及

(c) 目標公司：樂生活智慧社區服務集團股份有限公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，賣方、目標公司及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 交易之性質及將予收購之資產

根據框架協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售目標權益。

於框架協議日期，賣方合共持有目標公司全部股本之約70.82%。根據框架協議，賣方承諾負責完成向目標公司若干少數股東收購目標公司全部股本之約9.18%（「少數股東目標權益」），以確保完成框架協議項下擬進行之交易。於完成建議收購事項時，買方將合共持有目標公司全部股本之80%。

目標權益並無附帶任何產權負擔及連同自完成建議收購事項以來隨附之所有權利，包括但不限於有關享有權利之記錄日期為在完成建議收購事項或之後之已派付、已宣派或已作出之所有股息。代表目標權益之股份將在所有方面於彼此之間及與目標公司其他現有已發行股份享有同地位。

### 代價

買方應付代價為人民幣247,904,000元，其可能根據框架協議之條款因賣方違反對目標權益所作出的聲明及保證而下調。代價將以本公司於二零一九年三月十八日完成於聯交所上市的全球發售所得款項撥付。

倘於簽署框架協議後，目標公司進行配售或將資本儲備兌換為新股份而導致股本總數發生變動，目標權益的百分比及代價金額將維持不變。

倘代價須根據相關全國中小企業股份轉讓系統規則作出上調，賣方將承擔超出代價之買方額外成本。

於簽署框架協議十五(15)個工作日內，買方須向由賣方與買方共同管理的指定銀行賬戶存放金額人民幣50,000,000元(「按金」)。於簽署正式股份轉讓協議後，按金將用於結算部分代價。此外，該按金可能根據框架協議之條款及條件代賣方用於支付收購少數股東目標權益之部分代價。

## 代價之基準

該代價乃由訂約方經參考(其中包括)，(a)目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核除稅後合併純利；(b)目標公司所屬行業之市場地位及其物業管理項目；及(c)下文「進行建議收購事項之理由及裨益」一段所載的其他因素後，經公平磋商釐定。

根據上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 正式股份轉讓協議

根據框架協議，訂約方須於悉數達成(其中包括)以下條件後訂立正式股份轉讓協議：

- (a) 買方於簽署框架協議三十(30)日內已完成對目標集團之法律、財務及業務方面的盡職調查且訂約方信納盡職調查之結果；
- (b) 賣方已確認目標權益可自由轉讓、不附帶任何產權負擔(如股份轉讓須獲得債權人同意及批准除外)及不受限於任何申索或法律糾紛，且可完成有關目標權益之一切必要轉讓程序；
- (c) 賣方已承諾，於完成建議收購事項後，彼等(包括彼等之一致行動人士)將不會尋求或促使任何第三方尋求獲得目標公司之控制權；
- (d) 目標公司公開披露之業務、財務及其他資料在所有重大方面仍屬真實、完整及準確；及
- (e) 所有訂約方已就建議收購事項獲得各自必要之內部同意及批准。

## 完成

倘建議收購事項宣告完成，本公司將透過買方間接持有目標權益，及因此目標公司將成為本公司之非全資附屬公司及目標集團的財務業績將併入本集團的財務報表內。

## 終止

倘並非買方的原因，建議收購事項因(a)適用法律、規則及規例施加任何限制或阻攔，或(b)全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司或其他有關主管部門提出反對而不能進行，買方有權終止框架協議。於該等情況下，按金須於終止框架協議後三(3)個工作日內退還買方及訂約方將全權自框架協議解除，且彼此之間並無任何義務及責任。

然而，倘任何賣方或買方於訂約方已同意及信納盡職調查之結果後決定不進行建議收購事項，該訂約方將被視作違反框架協議及須支付金額人民幣50,000,000元作為約定違約金。為作澄清目的，倘買方違約，按金將被作為約定違約金沒收。

## 有關賣方之資料

於本公告日期，京漢及田先生分別擁有目標公司全部股本之約32.92%及37.90%。京漢為一間於中國註冊成立的有限公司及主要於中國從事投資及資產管理。其乃由田先生擁有約94.78%權益及由李莉女士擁有約5.22%權益。田先生及李莉女士各自為獨立第三方。

## 有關目標集團之資料

目標公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於全國中小企業股份轉讓系統挂牌(股份代號：837249)。目標集團主要於中國從事提供物業管理服務。

## 有關目標公司之財務資料

下表載列目標公司於截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務資料，乃根據相關中國會計準則編製：

	截至 二零一八年 十二月 三十一日止 財政年度 (經審核) (概約) 人民幣元	截至 二零一七年 十二月 三十一日止 財政年度 (經審核) (概約) 人民幣元
營業額	417,004,537	245,660,537
除稅前溢利淨額	30,730,004	11,581,739
除稅後溢利淨額	22,488,701	10,218,759

目標公司於二零一九年六月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣294,198,330元。

## 進行建議收購事項之理由及裨益

本集團主要為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。本集團已積極拓展業務規模、在管組合及區域覆蓋範圍，及繼續開發及拓闊客戶群，向獨立第三方提供物業管理服務及商業運營服務。作為其業務策略的一部分，本集團擬透過戰略收購物業管理服務供應商擴大其物業管理服務組合，此舉將令本集團獲得進軍新區域市場的途徑及以高效的方式擴大業務組合，因此為實現本集團業務策略的有效途徑。

目標公司(中國領先物業管理服務供應商之一，二零一九年中國物業服務百強企業榜排名第38名)連同其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務。憑藉於提供物業管理服務方面擁有顯著而豐富的經驗，目標集團多年來已成功完成眾多中高端物業管理項目。目前，根據賣方所提供的資料，目標集團管理208個項目，物業總建築面積約22,630,000平方米。該等項目主要位於中國北京市、河北省、河南省、天津市、重慶市及四川省。



董事認為，建議收購事項將令本集團(a)進一步拓展其業務規模、在管組合及區域覆蓋範圍；及(b)進一步提升其於中國的市場影響及競爭力，其均符合本集團的業務策略。

此外，董事已積極物色適當的投資機遇以提高股東回報及認為建議收購事項將有助於戰略合作及為本集團與目標集團創造協同效益，從而可能增強本集團之持續經營能力，因而增加股東回報。

經考慮以上因素，董事會認為，框架協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司與股東之整體最佳利益。

## 上市規則涵義

根據上市規則第14.07條，由於有關建議收購事項計算之一項或多項適用百分比率超過25%但均少於100%，故根據上市規則第14章，建議收購事項(倘獲落實)可能構成本公司之一項主要交易，因此須遵守當中所載之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議收購事項中擁有任何重大權益，並須於倘本公司就批准建議收購事項召開股東大會之情況下放棄投票。因此，本公司擬取得中國奧園(於本公告日期，其間接持有396,375,000股股份，相當於本公司已發行股本之約54.58%)有關建議收購事項之書面批准，以根據上市規則第14.44條豁免本公司就批准建議收購事項舉行股東大會。倘取得有關書面批准時，本公司將另行刊發公告。

一份載有(其中包括)建議收購事項詳情及上市規則所規定的其他資料之通函預期將於二零二零年七月三十一日或之前寄發予股東，該日期乃於刊發本公告後超過15個營業日，原因為(a)需額外時間編製將載入有關建議收購事項的通函內的財務資料；及(b)需額外時間磋商及訂立正式股份轉讓協議。

由於建議收購事項須待框架協議及正式股份轉讓協議所載之條款及條件獲達成後方告完成，故建議收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 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：

「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)
「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)
「代價」	指	人民幣247,904,000元，即買方就建議收購事項將向賣方支付之總代價(可予調整)
「按金」	指	具有本公告「代價」一段賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式股份轉讓協議」	指	由(其中包括)買方與賣方就建議收購將予落實及訂立之正式股份轉讓協議
「框架協議」	指	由買方、賣方與目標公司於二零二零年四月二十二日(交易時段後)就建議收購事項訂立之框架協議
「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



「獨立第三方」	指	並非為本公司之關連人士(定義見上市規則)及與其／彼等之最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士
「京漢」	指	京漢控股集團有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「少數股東目標權益」	指	具有本公告「交易之性質及將予收購之資產」一段賦予該詞的涵義
「田先生」	指	田漢先生，目標公司之董事及控股股東
「全國中小企業股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統
「全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司
「訂約方」	指	框架協議之訂約方，及「訂約方」指其任何一方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議收購事項」	指	買方向賣方建議收購目標權益
「買方」	指	奧園健康生活(廣州)集團有限公司，一間根據中國法律成立之公司並為本公司之一間全資附屬公司
「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涵義
「目標公司」	指	樂生活智慧社區服務集團股份有限公司，一間於二零零三年二月十四日於中國註冊成立之股份有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標權益」	指	根據框架協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售的目標公司合共全部股本的80%
「賣方」	指	京漢及田先生之統稱
「%」	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，二零二零年四月二十二日

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。