

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

### 有關建議收購

樂生活智慧社區服務集團股份有限公司

之目標權益

之正式股份轉讓協議

茲提述日期分別為二零二零年四月二十二日及二零二零年五月十四日，內容有關(其中包括)(a)賣方、目標公司及奧園健康生活(廣州)集團有限公司(一間根據中國法律成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司)就建議收購事項訂立之日期為二零二零年四月二十二日之框架協議及(b)授出豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的公告。

### 正式股份轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月五日(於交易時段後)，賣方、目標公司及廣州奧智慧物業投資有限公司作為買方(一間根據中國法律成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司)就建議收購事項訂立正式股份轉讓協議，據此，根據正式股份轉讓協議之條款及條件，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，建議收購事項將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。於本公告日期，中國奧園及其聯繫人間接持有397,375,000股股份，相當於本公司已發行股本之約54.72%。因此，本公司已取得中國奧園之書面批准，本公司毋須根據上市規則第14.44條就批准訂立正式股份轉讓協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

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。誠如本公司日期為二零二零年五月十四日之公告所披露，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條有關須於刊發本公告後15個營業日內寄發有關建議收購事項之通函的規定及聯交所已向本公司授出豁免，前提為本公司將於二零二零年七月三十一日或之前寄發有關建議收購事項之通函。

由於建議收購事項須待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

茲提述奧園健康生活集團有限公司(「本公司」)日期分別為二零二零年四月二十二日及二零二零年五月十四日，內容有關(其中包括)(a)賣方、目標公司及奧園健康生活(廣州)集團有限公司(一間根據中國法律成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司)就建議收購事項訂立之日期為二零二零年四月二十二日之框架協議及(b)授出豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的公告(「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月五日(於交易時段後)，賣方、目標公司及買方(本公司之間接全資附屬公司)就建議收購事項訂立正式股份轉讓協議，據此，根據正式股份轉讓協議之條款及條件，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。

## 正式股份轉讓協議

正式股份轉讓協議之主要條款概述如下：

**日期：** 二零二零年六月五日(於交易時段後)

**訂約方：**

- (a) 賣方：目標公司董事及控股股東田漢先生(「田先生」)及京漢控股集團有限公司(「京漢」)，一間根據中國法律成立之公司；
- (b) 買方：廣州奧智慧物業投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司；及
- (c) 目標公司：樂生活智慧社區服務集團股份有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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。

## 建議收購事項之性質及將予收購之資產

根據正式股份轉讓協議，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。

於正式股份轉讓協議日期，賣方合共持有目標公司全部股本之約70.82%。根據正式股份轉讓協議，就完成建議收購事項而言，賣方將向目標公司之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」）。於完成建議收購事項後，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。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等地位。

## 代價

買方應付代價人民幣247,904,000元予賣方指定銀行賬戶，方式如下：

- (a) 買方須於簽署正式股份轉讓協議日期起計十五(15)個營業日內向賣方支付代價之45%（即人民幣111,556,800元，包括本集團根據框架協議向賣方支付之按金）（「第一期代價」）；
- (b) 買方須自完成建議收購事項日期（「完成日期」）起十五(15)個營業日內向賣方支付代價之50%（即人民幣123,952,000元）；及
- (c) 買方須自完成日期起計一百八十(180)日內向賣方支付代價之餘額（即人民幣12,395,200元）。

代價將由本公司於二零一九年三月十八日完成有關本公司於聯交所上市之全球發售之所得款項撥付資金。

倘於簽署正式股份轉讓協議後，目標公司進行配售或將資本儲備兌換為新股份而導致其股本總數發生變動，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及買方應付之代價金額將維持不變。

### 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，經公平磋商後釐定。

根據上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，正式股份轉讓協議(包括代價)的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 先決條件

完成建議收購事項須待(其中包括)下列先決條件獲達成及/或豁免(視乎情況而定)後，方可作實：

- (a) 賣方根據正式股份轉讓協議作出之聲明及保證於完成日期或之前仍然真實、準確且無誤導成分；
- (b) 賣方享有目標權益附帶之全部權利；
- (c) 訂約方已於工商主管部門完成建議收購事項之登記並獲得相關證書；
- (d) 目標集團已完成開展物業管理服務必要之登記及備案；
- (e) 概無任何限制建議收購事項之索償，亦無由任何政府部門提起或向任何政府部門提起的針對目標集團之現有或未決或威脅之索償，其可能令建議收購事項之完成屬非法或成為不可能或對建議收購事項造成重大不利影響；

- (f) 目標公司及其主要營運附屬公司之營運業績、資產、管理條件、業務及前景概無重大不利變動，亦無發生個別或共同導致重大不利影響並合理預期將不會個別或共同發生會導致重大不利影響之一項或多項事項；
- (g) 賣方已於完成日期或之前在各方面妥為履行正式股份轉讓協議項下之承諾，包括但不限於完成收購少數股東目標權益；及
- (h) 買方已根據上市規則取得中國奧園之書面批准。

倘因買方未根據正式股份轉讓協議獲達成或豁免上述任何先決條件而導致未能完成建議收購事項或訂約方未能達成協議以進行完成建議收購事項，則買方有權終止正式股份轉讓協議，於該情況下，第一期代價須於正式股份轉讓協議終止後七(7)日內退還予買方。

## 完成

預期目標公司將自簽署正式股份轉讓協議後兩(2)個月內自願完成自全國中小企業股份轉讓系統除牌(「除牌」)及於除牌後十五(15)日內在工商主管部門完成建議收購事項之登記。

於完成建議收購事項後，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間接非全資附屬公司。目標公司之財務業績將併入本公司之綜合財務報表內。

## 終止

倘違約方違約導致正式股份轉讓協議無法全面或部分獲履行，則守約方有權要求違約方支付等同於代價之20%作為違約補償金並可選擇繼續進行建議收購事項或終止正式股份轉讓協議。

## 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二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務資料，乃根據中國會計準則編製：

	截至 二零一九年 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	470,433,067	417,004,537	245,660,537
除稅前溢利淨額	28,299,959	30,730,004	11,581,739
除稅後溢利淨額	23,086,778	22,488,701	10,218,759

目標公司於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣123,376,289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、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，正式股份轉讓協議之條款及條件(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，建議收購事項將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。於本公告日期，中國奧園及其聯繫人間接持有397,375,000股股份，相當於本公司已發行股本之約54.72%。因此，本公司已取得中國奧園之書面批准，本公司毋須根據上市規則第14.44條就批准訂立正式股份轉讓協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。



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。誠如本公司日期為二零二零年五月十四日之公告所披露，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條有關須於刊發本公告後15個營業日內寄發有關建議收購事項之通函的規定及聯交所已向本公司授出豁免，前提為本公司將於二零二零年七月三十一日或之前寄發有關建議收購事項之通函。

由於建議收購事項須待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。

承董事會命  
奧園健康生活集團有限公司  
主席  
郭梓寧

香港，二零二零年六月五日

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。