

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佈之內容概不負責，
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佈全部或任何部
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。



Kaisa Health Group Holdings Limited

佳兆業健康集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：876)

須予披露之交易

成立合營企業

於二零二一年三月三日，本公司與上海新行訂立有關（其中包括）成立從事該項目之項目公司之合作協議。成立項目公司後，項目公司將由上海佳煦（本公司全資附屬公司）及伏虎合作社（上海新行之指定實體）分別擁有80%及20%權益。預期項目公司將作為本公司之非全資附屬公司入賬，而其財務業績則將綜合入賬至本公司之綜合財務報表。

項目公司股東承諾之總注資將為人民幣150,000,000元，其中(i)人民幣120,000,000元由本公司承諾以現金方式注資及(ii)人民幣30,000,000元將由上海新行承諾以抵銷為集體用地之土地使用權而應付之部分代價方式注資。

上市規則之涵義

由於合作協議項下擬進行之交易（經考慮本公司承諾對項目公司作出注資之金額、收購第一期集體用地之估計代價以及本集團就出租農用地將予確認的使用權資產之估值）之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%而全部適用百分比率低於25%，根據上市規則第十四A章須遵守申報及公佈規定，合作協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露之交易。

緒言

於二零二一年三月三日，本公司與上海新行訂立有關(其中包括)成立從事該項目之項目公司之合作協議。

合作協議

合作協議之主要條款載列如下：

日期

二零二一年三月三日

訂約方

(a) 本公司

(b) 上海新行

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海新行、伏虎合作社及彼等之最終實益擁有人(即徐行政府)均為獨立第三方。

標的事宜

於簽訂合作協議後一個月內，訂約方將成立項目公司以參與該項目。

項目公司成立後，項目公司將由上海佳煦(本公司之全資附屬公司)及伏虎合作社(上海新行指定之實體)分別擁有80%及20%。預期項目公司將作為本公司之非全資附屬公司入賬，而其財務業績則將綜合入賬至本公司之綜合財務報表。

注資

項目公司股東承諾之總注資將為人民幣150,000,000元，其中(i)人民幣120,000,000元將由本公司承諾以現金方式注資及(ii)人民幣30,000,000元將由上海新行承諾以抵銷為下文「項目公司之土地資源」一節所載的集體用地之土地使用權而應付之部分代價(定義見下文)方式注資。項目公司之註冊資本資料將載於工商登記相關記錄內。任何注資增加將須遵守及符合香港及中國之適用法律及法規(包括但不限於上市規則)。

合營合夥人作出相關注資的時間將取決於項目公司之營運需求。預期本集團的資本承擔將以其內部資源提供資金。

資本承擔乃由合營合夥人經參考(其中包括)與土地及該項目有關之代價及其他開支後按公平磋商釐定。

根據項目公司將予採納之組織章程文件，合營合夥人將於股東大會上根據彼等各自的注資比例行使彼等各自的表決權。

合作期限

合作協議項下訂明之合作期限將為用地批准日起計40年，可按訂約方書面協定進一步延長。

項目公司之土地資源

根據合作協議，以下類型的土地(統稱為「土地」)將提供予項目公司：

(i) 集體用地

上海新行保證項目公司將可取得不少於120畝集體用地之土地使用權，使用年限為40年，代價為每畝人民幣3,200,000元（「代價」），其中僅需支付每畝人民幣2,700,000元予徐行政府，而餘下每畝人民幣500,000元則將被視為上海新行指定之實體對項目公司的注資。年限到期後，建造於該集體用地上之所有建築物及附屬設施均將歸當地政府所有。

集體土地之最終實際面積將視乎上海新行與本公司之協議而定。第一期集體用地（「第一期土地」）將不少於42畝，上海新行將於2021年6月或／前完成轉讓集體用地之土地使用權予項目公司的所有程序。本公司現時預期第一期土地之實際面積將不超過42畝。其後階段之土地供應須待訂約方視乎該項目進度之協議而定。

項目公司取得第一期土地之代價將按以下方式向徐行政府清償：

- (1) 簽訂協議後一個月內支付人民幣20,000,000元保證金（「保證金」）；
- (2) 自接獲第一期土地用地批准證書之日（「用地批准日」）起一個月內支付第二期付款（按人民幣1,350,000元／畝扣減保證金）；
- (3) 自用地批准日起一年內支付第三期付款（按人民幣800,000元／畝）；及
- (4) 自用地批准日起兩年內支付餘下代價（按人民幣550,000元／畝）。

代價乃由訂約方經參考（其中包括）嘉定華亭人家項目之定價條款後按公平磋商釐定，而嘉定華亭人家項目為與伏虎項目類似並涉及與當地政府合作之項目。

(ii) 農用地

上海新行保證，取決於項目公司之實際需要，項目公司將獲租賃合共不少於100畝農用地，使用年限為20年，初始年度租金成本為每畝人民幣2,200元，每年增加每畝人民幣44元。本公司現時預期農用地之實際面積將不超過100畝。

上述租金成本乃由訂約方經參考(其中包括)徐行內農用地之目前市場租金率後按公平磋商釐定。

根據本公司估計，本集團就出租農用地將予確認的使用權資產之價值約為人民幣38,581,000元，即根據香港財務報告準則第16號於農用地出租期間應付租金總額的現值。

(iii) 其他土地(如停車場、河道)

上海新行保證，就該項目需要，項目公司可取得其他土地。項目公司與當地村民委員會另行協商經營收入(如適用)分成的條款。

項目公司之義務

待根據協議成立項目公司及供應集體用地後，項目公司須於二零二一年十二月底前完成改造不少於100戶保留村宅，並於二零二二年四月底前完成建造不少於8套樣板房及於伏虎村建設面積不少於2,000平方米的公共服務中心。

項目公司亦須以項目公司年度利潤之10%設立發展基金，用於地方振興及伏虎村發展。

訂約方之責任

上海新行負責推進項目範圍內公共及基礎設施的建設、與中國當地政府部門聯絡以取得相關批准、制定土地整理政策，協助為本公司及項目公司取得補貼。

本公司負責整體規劃及落實該項目、投資土地(包括取得集體用地之成本)、該項目之建設及營運成本。

項目公司之管理及董事會組成

該項目將由本公司透過項目公司營運及管理。上海新行及伏虎合作社將不參與項目公司之營運及管理。

根據項目公司將予採納之組織章程文件，預期項目公司將僅有一名執行董事，由上海佳煦提名，並須由項目公司股東大會委任及罷免。

利潤分配

上海新行及伏虎合作社將不參與項目公司之利潤分配，亦不會承擔項目公司之經營虧損。然而，伏虎合作社將有權自項目公司收取用地批准日後首年固定回報每畝人民幣30,000元，此後每三年增加每畝人民幣1,650元。

終止

任何訂約方未得另一訂約方事先同意，不得終止合作協議。除非項目公司由於歸屬於本公司之原因而未能於接收土地後12個月內開始建設，或未能於進場後6個月內推進該項目，則上海新行可終止合作協議、扣除保證金，並收回該項目下之土地使用權。

佳兆業投資寧波之財務支持

根據合作協議，本公司同意，佳兆業投資寧波（本公司之全資附屬公司）將簽署以項目公司為受益人之擔保書，據此佳兆業投資寧波將同意倘項目公司之自有資金不足以用於該項目的發展、營運及管理，則為項目公司提供及時的財務支持，包括根據合作協議應付上海新行指定之實體之資金。財務支持的具體形式將待由項目公司與佳兆業投資寧波進一步磋商。有關保證將於該項目的整個發展、營運及管理中維持有效。

本集團之資料

本集團主要從事義齒業務，包括義齒之銷售（海外及本地）及生產，以及康養服務業務。

上海佳煦為於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。其主要從事康養服務業務。

上海新行及伏虎合作社之資料

上海新行為於中國成立之有限公司。據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海新行為徐行鎮人民政府屬下之集體經濟組織，其主要業務包括市政基礎設施建設、工業投資、投資管理（金融及證券除外）及業務管理諮詢。

伏虎合作社為伏虎村的地方農村經濟合作社。據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，伏虎合作社的主要業務為促進伏虎村的發展潛力。

徐行鎮及伏虎村之資料

徐行鎮為上海嘉定區即將建設之四大新城鎮之一，其覆蓋面積達40平方公里，為嘉定科技創新中心之核心功能區及張江高科技園區之重要部分。

伏虎村位於徐行鎮西北部嘉定區北部，距離上海約29公里。伏虎村佔地總面積約4,928畝。

進行合作協議項下擬進行之交易之理由及裨益

本集團主要從事義齒業務及康養服務業務。誠如本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的二零二零年中期報告所述，本集團的經營策略為進一步多元化其業務，以進一步提升股東價值。再者，誠如本公司日期為二零二零年十月十九日的公告所披露，本集團與金鼎湖巨龍旅遊開發(北京)有限公司擬共同發展位於中國北京市的密雲區金鼎湖，為結集農村發展、康養業以及金融信託業的康養項目，其旨在將該地區轉型為京津冀地區的農村振興示範區及高端康養度假區。

徐行鎮為上海嘉定區之新城鎮，為嘉定科技創新中心之核心功能區及張江高科技園區之重要部分。作為本集團進一步拓展康養業務及加強其於中國的投資組合的一項舉措，本集團訂立合作協議，旨在振興及改造伏虎村為擁有優良基礎設施和全新農村形象的馳名農業康養村。

本公司預期，合作協議項下之交易將透過利用及動用上海新行及本集團之資源及優勢產生協同效應。上海新行將主要負責提供該地區的土地資源及發展基礎設施，而本公司將主要負責該項目的整體規劃及落實。

經計及上述各項，董事認為合作協議項下擬進行之交易為本集團提供了多元化業務活動的良機，董事進一步認為，合作協議之條款及條件(包括各訂約方之資本承擔、集體用地之代價及農用地之租金成本)屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於合作協議項下擬進行之交易(經考慮本公司承諾對項目公司作出注資之金額、收購第一期集體用地之估計代價以及本集團就出租農用地將予確認的使用權資產之估值)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%而全部適用百分比率低於25%，根據上市規則第十四A章須遵守申報及公佈規定，合作協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露之交易。

釋義

除非文義另有所指，否則本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「聯營公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「集體用地」	指	集體經營性建設用地
「本公司」	指	佳兆業健康集團控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：876)
「合作協議」	指	本公司與上海新行就(其中包括)成立項目公司訂立之日期為二零二一年三月三日之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「伏虎合作社」	指	上海嘉定區徐行鎮伏虎經濟合作社
「伏虎村」	指	中國上海市嘉定區徐行鎮伏虎村

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或彼等各自之任何聯繫人之任何董事、主要行政人員或主要股東概無關連(定義見上市規則)之個人或公司
「合營合夥人」	指	上海佳煦及伏虎合作社
「佳兆業投資寧波」	指	佳兆業投資(寧波)有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	於伏虎村進行鄉村振興、建設及發展之項目
「項目公司」	指	合營合夥人根據合作協議而將予成立之公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海佳煦」	指	上海佳煦健康服務有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「上海新行」	指	上海新行建設投資有限公司，於中國成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「徐行政府」	指	上海市嘉定區徐行鎮人民政府
「%」	指	百分比

承董事會命
佳兆業健康集團控股有限公司
主席
張華綱

香港，二零二一年三月三日

於本公佈刊登日期，董事會包括四名執行董事張華綱先生(主席)、羅軍先生(聯席副主席)、武天逾先生(聯席副主席)及郭英成先生；及三名獨立非執行董事劉彥文博士、霍義禹先生及呂愛平博士。