

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，概不對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)

須予披露交易
出售該等目標公司之股權

於二零二三年五月四日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售權益(佔該等目標公司各自股權之0.1%)，代價為人民幣100,000元。

完成後，賣方將不再為目標公司I之普通合夥人，而該等目標公司各自將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再綜合入賬至本集團之賬目。緊隨完成後，本公司將透過有限合夥人繼續擁有目標公司I之99.9%股權，目標公司I則持有目標公司II之99.9%股權，而該等目標公司將作為本公司之按公平值計入損益之金融資產入賬。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為5%或以上以及所有適用百分比率均低於25%，故此出售事項構成本公司之須予披露交易，因此根據上市規則第十四章須遵守申報及公告規定。

於二零二三年五月四日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售權益(佔該等目標公司各自股權之0.1%)，代價為人民幣100,000元。

股權轉讓協議

出售事項之標的

根據股權轉讓協議之條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買銷售權益（佔該等目標公司各自股權之0.1%）。

代價

根據股權轉讓協議，出售事項之總代價應為人民幣100,000元，並須待下列條件獲達成後七(7)個工作天內由買方以現金向賣方支付：

- (a) 股權轉讓協議已由所有訂約方簽立並已生效；及
- (b) 賣方及該等目標公司相關內部機關已通過有關批准出售事項及簽立股權轉讓協議之決議案，且該等決議案正本已向買方提供。

代價由股權轉讓協議訂約方經公平磋商釐定後，並經參考(i)目標集團於二零二二年十二月三十一日之綜合資產淨值；及(ii)於二零二二年十二月三十一日本公司於目標公司I之股權約人民幣88,000元及於目標公司II之股權約人民幣8,000元之估值（「估值」）（根據獨立估值師使用貼現現金流量法編製之估值報告而得出）。

完成

於(i)支付代價當日；及(ii)買方與有限合夥人於股權轉讓協議三(3)日內簽立合夥協議起計七(7)個工作日內，賣方及買方須就銷售權益之轉讓辦理工商登記。

於支付代價當日起計七(7)個工作日內，(i)賣方及買方應完成目標公司I普通合夥人之變更；及(ii)買方及目標公司I應完成董事、監事及高級管理層以及目標公司II之組織章程細則之必要變更登記及／或存檔(統稱「完成程序」)。

完成將於(i)銷售權益註冊於買方名下；及(ii)賣方與買方已根據股權轉讓協議之條款辦理完成程序當日落實。

估值報告項下之盈利預測

由於獨立估值師於編製估值報告時採用貼現現金流量法，故估值構成上市規則第14.61條項下之盈利預測；因此適用於上市規則第14.60A條及第14.62條之規定。

估值之假設

根據估值報告，以下為主要假設之詳情(包括商業假設)，而估值乃基於此：

一般假設

- (a) 該等目標公司各自經營所在中國之現有政治、法律、財政及經濟狀況將不會有重大變動。
- (b) 中國之現行稅法將不會有重大變動，應付稅率將維持不變及將遵守所有適用法律及法規。
- (c) 該等目標公司各自所涉及行業及其子行業將不會出現對收益、溢利及現金流量造成重大影響之重大變動。
- (d) 匯率及利率與現行者將不會有重大差異。
- (e) 中國之勞動力市場狀況與現行狀況將不會有重大差異。

- (f) 該等目標公司各自將保留有能力之管理、主要人員及技術人員以實施其營運計劃。
- (g) 相關行業之行業趨勢及市場狀況將不會與該等目標公司各自管理層之估計及財務預測(「**財務預測**」)出現重大偏離。
- (h) 營運計劃及財務預測乃按合理基準而編製，反映該等目標公司各自管理層經審慎周詳考慮後達致之估計。
- (i) 該等目標公司各自能夠緊貼業內之最新技術及監管發展，從而保持並提升其競爭力及盈利能力。
- (j) 能否獲得融資將不會限制該等目標公司各自營運之預測增長。

特殊假設

- (a) 目標集團建築分部之項目(「**建築項目**」)為正在建設中並將於二零二三及二零二四財政年度竣工及出售。
- (b) 建築項目首階段預計可銷售面積為約34,534平方米及可銷售價值約人民幣430,000,000元。
- (c) 建築項目之預計平均售價介乎於鄰近由第三方開發類似項目之價格範圍。
- (d) 目標集團建築分部之非經營開支包含資本估值調整，以獎勵目標集團權益擁有人之資本投資；與該調整相關之非經營開支將不可用作扣稅。
- (e) 概無就該等目標公司各自之非經營開支簽署任何合約。有關開支預期以年利率12%計息且將不可用作扣稅。

- (f) 建築項目之土地使用權將持作出售，因此估值無須攤銷。
- (g) 有關目標集團之農村旅遊項目（「**農村旅遊項目**」）之預期項目年期將為自二零二一年起五年。
- (h) 農村旅遊項目的收入將分為兩部分，即住宿收益及園區旅遊收益。住宿收入包括客房收益、遊覽收益（為住宿客人提供涵蓋園區內外旅遊項目之旅遊線路）以及餐飲及商品銷售等其他雜項收益；而園區旅遊收益則包括門票收入、來自餐飲及商品銷售的收入以及來自主題活動（包括團隊建立活動及學遊）的收入。於二零二二年，預期將以來自優質用戶之主題活動營運收入為主，並以公眾門票收入為輔。於二零二三年及二零二四年，預期焦點將落在優質用戶及大眾市場。
- (i) 有關農村旅遊項目於二零二三至二零二五財政年度之收益預測將按客戶人數及其平均消費計算。預計每年客流量將為200,000至300,000人次及其平均消費將介乎每人人民幣80元至人民幣100元。
- (j) 農村旅遊項目的園區目前正在建設中，預期未來將新增更多產品、功能支持及主題活動，繼而提高客戶人數及消費金額。
- (k) 中至長期而言，新冠肺炎疫情對市場之影響將逐漸減弱，而市場亦將逐步復常。
- (l) 有關農村旅遊項目之非經營開支性質將不可用作扣稅。
- (m) 就農村旅遊項目的「預付款項、按金及其他應收款項」以及「其他應付款項及應計款項」而言，已假設有關賬項於未來年度將保持在二零二二年十二月三十一日之平均水平的穩定水平。

本公司之申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(「申報會計師」)已獲本公司委聘，以審閱獨立估值師編制估值報告所依據之貼現未來現金流量之算術計算及編制。

董事已與獨立估值師討論編制估值之不同範疇(包括主要及商業假設)，並已審閱獨立估值師負責之估值。董事亦已考慮申報會計師日期為二零二三年五月四日之報告，內容涉及其關於計算與估值有關之貼現未來現金流量之報告。董事已確認，獨立估值師編制之估值乃經正式審慎查詢後作出。

就上市規則第14.60A條及14.62條而言，申報會計師報告及董事會函件分別載於本公佈附錄一及二。

專家及同意書

以下為於本公佈提供意見及建議之專家資格：

名稱	資格
開元信德會計師事務所有限公司	香港執業會計師
香港評值國際有限公司	獨立專業估值師

獨立估值師及申報會計師已各自就刊發本公佈發出書面同意書，同意以本公佈所載形式及內容載入其報告、函件或聲明以及提述其名稱(包括其資格)，且並無撤回有關同意書。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立估值師及申報會計師各自為獨立於本集團及其關連人士之第三方。於本公佈日期，獨立估值師或申報會計師概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否合法強制執行)。

於本公佈日期，獨立估值師或申報會計師均並無自二零二二年十二月三十一日(本集團最近期刊發年度業績之編製日期)以來在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

有關本集團及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事牙科業務(包括義齒之銷售及生產以及買賣種齒工具)及健康業務(包括提供公共健康及醫療服務)。

賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。賣方為一間投資控股公司。

有關買方之資料

買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事提供健康諮詢服務、信息諮詢服務、企業管理諮詢服務以及商業信息諮詢服務。於本公佈日期，其最終實益擁有人為張友滿先生(持有買方70%之股權)及彭志浩先生(持有買方30%之股權)。張友滿先生及彭志浩先生各自為中國公民。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關該等目標公司之資料

目標公司 I

目標公司 I 為一間於中國成立之有限合夥，主要從事與提供健康諮詢服務、技術服務及企業管理有關的項目營運。於本公佈日期，目標公司 I 之註冊資本為人民幣 100,000,000 元，由賣方及本公司全資附屬公司有限合夥人分別擁有 0.1% 及 99.9% 權益。賣方為目標公司 I 之普通合夥人。

目標公司 II

目標公司 II 為一間於中國成立之有限公司。其為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事康養業務。於本公佈日期，目標公司 II 之註冊資本為人民幣 50,000,000 元，由賣方透過其於目標公司 II 之 0.1% 直接權益及於目標公司 I 之權益擁有 100% 權益，而目標公司 I 則直接持有目標公司 II 之 99.9% 權益。目標公司 II 為本公司之間接全資附屬公司。

以下載列截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度目標集團之未經審核綜合財務資料：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二二 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損淨額	25,684	92,455
除稅後虧損淨額	25,684	92,455

根據目標集團之未經審核綜合財務報表，於二零二二年十二月三十一日目標集團之負債淨值約為人民幣 22,652,000 元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

完成後，賣方將不再為目標公司I之普通合夥人，而該等目標公司各自將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再綜合入賬至本集團之賬目。緊隨完成後，本公司將透過有限合夥人繼續擁有目標公司I之99.9%股權，目標公司I則持有目標公司II之99.9%股權，而該等目標公司將作為本公司之按公平值計入損益之金融資產入賬。

於二零二二年十二月三十一日，出售事項之除稅前收益淨額估計約為人民幣22,752,000元，即出售事項之所得款項負淨額(經扣除有關出售事項之相關開支後)與目標集團之未經審核負債淨值約人民幣22,652,000元之間的差額。在任何情況下，本集團因出售事項而記錄之實際收益或虧損將於完成時釐定，並須經本公司核數師審閱及最終審核。

出售事項之所得款項總額將為人民幣100,000元，而出售事項之所得款項負淨額(經扣除有關出售事項之相關開支後)將約為人民幣100,000元。

進行出售事項之理由及裨益

透過出售事項，本公司可於出售事項中確認除稅前收益淨額約人民幣22,752,000元並改善其財務狀況，而買方可通過銀行借款或潛在投資者就目標集團的項目(包括建築項目及農村旅遊項目)籌集資金，以期可持續滾動開發該等項目。同時，本公司繼續投資本公司仍看好其未來發展之項目。

考慮到上述因素，董事認為股權轉讓協議及出售事項之條款屬公平合理且按一般商業條款而訂立，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為5%或以上以及所有適用百分比率均低於25%，故此出售事項構成本公司之須予披露交易，因此根據上市規則第十四章須遵守申報及公告規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	佳兆業健康集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成之出售事項
「完成程序」	指	具有本公佈「完成」一段項下所賦予之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項總代價人民幣100,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方出售銷售權益
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及該等目標公司訂立日期為二零二三年五月四日之股權轉讓協議，內容有關轉讓銷售權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	香港評值國際有限公司，獨立專業估值師

「有限合夥人」	指	美加健康服務(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公佈日期為目標公司I之有限合夥人及本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「合夥協議」	指	買方與有限合夥人訂立之合夥協議，內容有關目標公司I
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	深圳市裕豐華健康管理諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	賣方所持該等目標公司各自之0.1%股權
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	目標公司I及目標公司II之統稱
「目標公司I」	指	浩易康養服務(深圳)合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立之有限合夥
「目標公司II」	指	光浩健康諮詢服務(珠海市)有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「目標集團」	指	該等目標公司及其附屬公司
「估值報告」	指	獨立估值師於二零二二年十二月三十一日就本公司於目標公司I及目標公司II之股權而編製之估值報告
「賣方」	指	瑞易健康服務(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
佳兆業健康集團控股有限公司
 聯席副主席
羅軍

香港，二零二三年五月四日

於本公佈刊登日期，董事會包括四名執行董事郭英成先生(主席)、羅軍先生(聯席副主席)、武天逾先生(聯席副主席)及張華綱先生；及三名獨立非執行董事劉彥文博士、呂愛平博士及李祉瑩女士。

附錄一 — 申報會計師報告

下文為香港執業會計師開元信德會計師事務所有限公司的報告全文，乃為載入本公佈而編製。

致佳兆業健康集團控股有限公司董事會

香港中環
皇后大道中99號
中環中心30樓

敬啟者：

佳兆業健康集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」) 溢利預測告慰函

吾等已獲委聘就貼現未來現金流量的算術計算作出報告，其用於香港評值國際有限公司就光浩健康諮詢服務(珠海市)有限公司及其附屬公司(「目標集團」)於二零二二年十二月三十一日的估值(「估值」)所編製日期為二零二三年三月二十八日的估值報告(「預測」)中。

估值乃根據貼現未來現金流量及被 貴公司董事(「董事」)視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條下的盈利預測。

董事就貼現未來現金流量承擔的責任

董事僅負責根據董事所釐定並載於估值的基準及假設編製預測。此項責任包括就編製估值的預測設計、實施及維持內部控制及應用合適編製基準；以及按情況作出合理估計。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「從事審計或審閱財務報表或其他鑒證或相關委聘服務的公司的質量管理」，並就此維持全面質量控制系統，包括記錄有關遵守道德規定、專業準則及適用法律及監管規定的政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為依據上市規則第14.62(2)段的要求就估值中所用的預測的算術計算出具報告。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外之核證委聘」執行委聘工作。該準則要求吾等遵守道德規定並計劃及執行鑒證工作，以合理確定就計算而言貼現未來現金流量是否已根據預測所載基準及假設妥為編製。吾等已重新進行算術計算，將預測的匯編與基準及假設比較。

吾等並非對預測所依據之基準及假設的適當性及有效性作出報告，且吾等的工作並不構成對目標集團之任何估值或對估值發表審核或審閱意見。

預測不涉及採納會計政策。預測取決於未來事件及多項假設，而此等事件和假設不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非所有事件和假設均可在整段期間內維持有效。吾等的工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。吾等不會對任何其他人士承擔工作所涉及、產生或相關之任何責任。

意見

基於上文所述，吾等認為就算術計算而言，預測於所有重大方面已根據估值所載董事作出的基準及假設妥為編製。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零二三年五月四日

附錄二 — 有關盈利預測之董事會函件

以下為董事會函件全文，以供載入本公佈。

敬啟者：

關於：須予披露交易 — 出售該等目標公司之股權

吾等提述佳兆業健康集團控股有限公司（「**本公司**」）日期為二零二三年五月四日之公告（「**該公告**」），內容有關所載交易，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等提述獨立估值師香港評值國際有限公司（「**獨立估值師**」）所出具日期為二零二三年三月二十八日之估值報告，其中有關本公司截至二零二二年十二月三十一日在該等目標公司之股權之估值（「**估值**」），其構成上市規則第14.61條項下之盈利預測。由於獨立估值師於編製估值報告時採用貼現現金流量法，故相關估值構成上市規則第14.61條項下之盈利預測。

吾等已與獨立估值師就編製估值之不同方面(包括主要及商業假設)進行討論，並已審閱獨立估值師負責之估值。吾等亦已考慮本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司就估值所出具日期為二零二三年五月四日之報告，內容涉及其關於計算與估值有關之貼現未來現金流量。

基於上述，吾等確認，獨立估值師所編製之估值乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

香港
中環康樂廣場8號
交易廣場二座12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科 台照

代表董事會
佳兆業健康集團控股有限公司
聯席副主席
羅軍
謹啟

二零二三年五月四日