

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，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。



Beauty Farm Medical and Health Industry Inc.

美麗田園醫療健康產業有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2373)

完成公告 及 持續關連交易

完成須予披露交易

本公司欣然公佈，根據投資協議的條款及條文，收購事項已完成。緊隨完成後，構成目標資產的奈瑞兒品牌以及投資協議約定範圍內的美容及保健服務門店、醫療美容門店及中醫門診將由本集團經營。目標集團已成為本集團非全資附屬公司，且其財務報表將綜合入賬至本公司的綜合財務報表。

持續關連交易

本公司欣然公佈，就完成而言，深圳奈瑞兒與廣州蓓旻晟訂立合作框架協議，初始期限為三年，自2024年9月1日起生效，以及租賃框架協議，有效期自2024年9月1日至2026年6月30日。

上市規則的涵義

賣方為目標公司主要股東及本公司於附屬公司層面的關連人士，而廣州蓓旻晟及奈瑞兒健康為賣方之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，合作框架協議及租賃框架協議構成本公司關連交易。由於合作框架協議及租賃框架協議之年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故合作框架協議及租賃框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

完成須予披露交易

茲提述本公司日期為2024年3月26日、2024年4月17日、2024年4月18日及2024年6月13日的公告(「該等公告」)，內容有關收購目標公司70%的股權。

本公司欣然公佈，根據投資協議的條款及條文，收購事項已完成。由於第一期款項及第二期款項的所有付款條件均已獲正式達成、延期及／或豁免，買方已向賣方合共支付人民幣262.5百萬元，即該等公告進一步詳述的第一期款項及第二期款項。

緊隨完成後，奈瑞兒品牌以及投資協議約定範圍內的美容及保健服務門店、醫療美容門店及中醫門診將由本集團經營。目標集團已成為本集團非全資附屬公司，且其財務報表將綜合入賬至本公司的綜合財務報表。

在此基礎上，包括與奈瑞兒合作框架協議約定門店在內的美麗田園門店總數目前超過550家，顯著鞏固其在行業中的領先地位。

持續關連交易

合作框架協議

本公司欣然公佈，就完成而言，奈瑞兒美容科技(深圳)有限公司(「**深圳奈瑞兒**」)與廣州蓓旻晟訂立合作框架協議(「**合作框架協議**」)，其條款載列如下：

日期： 2024年8月27日(自2024年9月1日生效)

訂約方： (1) 深圳奈瑞兒作為特許人；及
(2) 廣州蓓旻晟作為加盟商

主體事項： 合作框架協議允許廣州蓓旻晟經營的美容及保健服務門店根據合作框架協議及廣州蓓旻晟集團與深圳奈瑞兒訂立的各項具體特許經營協議的條款，以奈瑞兒品牌經營。該協議亦規定深圳奈瑞兒提供的設備、系統及產品的使用，及有關加盟店與本集團合作之間的付款。

期限： 合作框架協議的初始期限為三年，自2024年9月1日起生效，並可於訂約方達成書面協議及本公司符合上市規則項下所有適用規定的情況下重續。

加盟費用、系統使用費用及培訓費用： 廣州蓓旻晟集團須向深圳奈瑞兒及／或本集團其他成員公司支付加盟費用、系統使用費用、後台支持費用及培訓費用，作為交換，彼等將獲准按照根據合作框架協議訂立的具體特許經營協議項下的安排，以奈瑞兒品牌經營、使用深圳奈瑞兒的系統及接受深圳奈瑞兒的培訓。

產品供應費用： 廣州蓓旻晟集團須就其採購的與經營加盟店有關的設備及產品支付產品供應費用。

合作費用： 基於為客戶提供美與健康的整體解決方案，廣州蓓旻晟集團將聯合本集團醫療美容及亞健康醫療業務共同為客戶提供服務，將客戶推薦至上述兩項業務，並在推薦過程中提供客戶諮詢、協調安排、對客戶關係進行維護、客戶管理等服務，產生了必要的成本，由此本集團就上述客戶推薦事項向廣州蓓旻晟集團支付相應服務合作費用。

年度上限及年度上限的定價政策基準

於協議期限內，合作框架協議項下擬進行的三類交易的年度上限如下：

	2024年 9月1日至 2024年 12月31日 期間 人民幣千元	截至 2025年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2026年 12月31日 止年度 人民幣千元	2027年 1月1日至 2027年 8月31日 期間 人民幣千元
應付本集團費用				
加盟費用、系統使用費用、 後台支持費用及培訓 費用：	10,000	20,000	22,000	15,000
產品供應費用：	<u>1,000</u>	<u>2,000</u>	<u>3,000</u>	<u>2,000</u>
總計	<u><u>11,000</u></u>	<u><u>22,000</u></u>	<u><u>25,000</u></u>	<u><u>17,000</u></u>
本集團應付費用				
合作費用：	<u><u>14,000</u></u>	<u><u>32,000</u></u>	<u><u>36,000</u></u>	<u><u>28,000</u></u>

合作框架協議項下的交易乃經訂約方根據各類交易的具體性質，經考慮一系列因素後經公平磋商釐定。加盟費用將根據整體業務計劃及預期經營規模(將考慮其員工水平、客戶基礎及佔地面積)、加盟店產生的預計銷售額以及為實施特許經營安排而需要深圳奈瑞兒提供的支持釐定。產品供應費用將根據加盟店採購的設備及產品

的「成本加成」模式釐定，其中深圳奈瑞兒將收取反映其成本利潤的價格。合作費用將根據轉介客戶於本集團的實際支出釐定，其中本集團將按照適用於其所有客戶的價目表向該等轉介客戶收費。

各類交易的年度上限乃計及(i)廣州蓓旻晟集團加盟店的當前及預期未來業績預計產生的業務量；及(ii)於合作框架協議期限內本集團根據合作框架協議承諾將予提供的服務及商品的成本後釐定。

訂立合作框架協議的理由及裨益

於收購事項完成及訂立合作框架協議後，美麗田園已將奈瑞兒品牌及其150家門店全面融入本集團。因此，美麗田園門店總數現已超過550家，大大提升了美麗田園的行業領先地位。

本公司認為，合作框架協議為本集團帶來的重大利益包括：

- 1. 擴大覆蓋面、品牌影響力及市場份額：**將加盟門店納入集團旗下後，奈瑞兒品牌實現了直營和加盟雙重經營結構。在廣州和深圳等核心城市，門店將主要以直營模式經營，通過提升醫療美容服務和亞健康醫療服務質量，擴大三美商業收入規模。在珠海、佛山、東莞、武漢等城市，奈瑞兒門店通過加盟模式經營，實現全國範圍的品牌覆蓋。美麗田園與奈瑞兒兩大美容行業龍頭強強聯合，進一步鞏固並提升了集團在美容和保健行業的市場份額。
- 2. 共享醫療資源，通過規模經濟提升營運效率：**集團將擁有奈瑞兒直營和加盟業務龐大的保健客戶群體，同時，奈瑞兒也將受益於美麗田園的增值服務的醫療資源和強大的數字系統。在特許經營安排下，為進一步發揮上述優勢，雙方將對供應鏈和數字系統進行整合，使美麗田園實現規模化經營的附加效益，如提升經營效率和利潤率水平。

3. **提高利潤及收益規模：**特許經營安排大幅擴大了美麗田園門店覆蓋率及會員基數，產生包括加盟費用、系統使用費用、培訓費用及產品供應採購成本等收益，從而促進本公司增長，同時增加其收益及利潤規模。

奈瑞兒的全面整合是集團擴大健康行業市場份額長期戰略的重要舉措。奈瑞兒品牌植根於中醫，在身體保健品類中獨具優勢。奈瑞兒的健康戰略與美麗田園的美麗戰略高度互補，雙方的融合將有力鞏固集團日益發展的「美與健康」生態系統根基，二者的深度業務協同也將為集團的長期發展釋放更大的增長潛力。

概無董事於合作框架協議中擁有任何重大權益，並須就批准合作框架協議的董事決議案放棄投票。董事(包括獨立非執行董事)認為，合作框架協議的條款、相關年度上限及其項下擬進行的交易屬公平合理，乃按一般或更佳商業條款訂立，及訂立合作框架協議及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

合作框架協議訂約方之資料

深圳奈瑞兒

深圳奈瑞兒為本集團一家非全資附屬公司，主要從事於管理及營運奈瑞兒品牌下的美容及保健服務。其由目標公司全資擁有，而目標公司則由本公司間接擁有70%權益，賣方於目標公司餘下的30%股權中擁有權益。

廣州蓓旻晟

廣州蓓旻晟為珠海、佛山、東莞、武漢等地區的美容及保健服務門店經營者，該等門店於收購事項完成前以奈瑞兒品牌經營，但並非由本集團透過收購事項收購。鄭艷女士為個人投資者，且為廣州蓓旻晟的最終實益擁有人，並間接擁有廣州蓓旻晟70%的股權。賣方於廣州蓓旻晟擁有30%的股權，因此，廣州蓓旻晟為本公司於附屬公司層面的關連人士的聯繫人。據董事所深知、全悉及所信，鄭艷女士為獨立第三方。

租賃框架協議

本公司進一步公佈，就完成收購事項而言，目標公司已與奈瑞兒健康訂立一份租賃框架協議(「租賃框架協議」)，租賃框架協議的詳情載列如下：

- 日期：** 2024年8月27日(自2024年9月1日生效)
- 訂約方：** (1) 奈瑞兒健康作為主租賃人；及
(2) 目標公司作為主承租人
- 主體事項：** 租賃框架協議載列一個條款框架，據此，目標集團的任何成員均可就賣方及其聯屬人士所持有的物業不時訂立及重續任何租賃協議(倘必要)，以滿足目標集團未來業務需求。
- 期限：** 租賃框架協議將自2024年9月1日起至2026年6月30日生效，並可於訂約方達成書面協議及本公司符合上市規則項下所有適用規定的情況下重續。
- 租賃定價及基準：** 奈瑞兒健康收取的租金及其他費用應按目標集團的市場率或更佳費率按月支付，並在根據租賃框架協議訂立每份單獨租約時由本集團定期監控。

年度上限及年度上限的定價政策基準

於2024年9月1日至2026年6月30日期間，根據租賃框架協議訂立的租賃相關的租賃付款總額之建議年度上限載列如下：

	2024年 9月1日至 2024年 12月31日 期間 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元	2026年 1月1日至 2026年 6月30日 期間 人民幣千元
租賃框架協議項下之租賃協議	2,400	7,000	3,500

上述年度上限經計及(其中包括)(i)截至2024年12月31日止年度預計交易總額約人民幣240萬元，即主要根據建議租賃協議的條款釐定的截至2024年12月31日止4個月的預計交易金額約人民幣240萬元；(ii)目標集團日後自賣方租賃物業的預計需求及預期租金；(iii)應用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率；及(iv)可比規模、用途及位置的物業的預計市場租金後釐定。

訂立租賃框架協議的理由及裨益

董事會認為，訂立租賃框架協議旨在滿足目標集團的持續業務需要。賣方於中國擁有並租賃多項物業，而該等物業一直用於或滿足目標集團的營運及業務需要。董事亦認為，租賃框架協議可就賣方及其聯屬人士及目標集團成員公司所持有的物業訂立框架及簡化租賃程序。租賃框架協議亦將提供本公司遵守上市規則的相關申報、公告及年度審核規定(以適用者為限)的單一基準，從而令本公司在遵守該等規定方面提高行政效率及節省成本。

概無董事於租賃框架協議中擁有任何重大權益並須就批准租賃框架協議之董事決議案放棄投票。經考慮上述因素及年度上限之釐定基準，董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)租賃框架協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，乃按一般或更佳商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，及(ii)年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

持續關連交易的內部監控措施

為保障本公司及股東整體之權益，本集團已採取適當原則和標準監督相關持續關連交易，即：

- i. 本公司將於各審核委員會會議(如需要)中根據審核委員會會議議程向獨立非執行董事匯報相關持續關連交易項下之交易；

- ii. 本公司內部審計部門將審閱與相關關連人士之交易，以識別可能存在超逾年度上限風險之任何持續關連交易以及就有關該持續關連交易將採取之任何措施；
- iii. 本集團已設立一系列措施及政策，以確保持續關連交易將按照相關持續關連交易之條款進行；
- iv. 獨立非執行董事亦將對不獲豁免持續關連交易進行年度審核以確保有關交易按一般商業條款訂立、屬公平合理及根據相關框架協議的條款進行。本公司核數師亦將會對非豁免持續關連交易項下擬進行交易的定價及經修訂年度上限(如適用)進行年度審核。

租賃框架協議訂約方之資料

奈瑞兒健康

奈瑞兒健康在收購事項前運營奈瑞兒品牌，賣方在收購事項完成後仍持有奈瑞兒健康100%股權。奈瑞兒成立於2007年，是中國領先的智能美養品牌。奈瑞兒基於傳統中醫文化，倡導東方美養理念，結合前沿智能科技，為女性提供一站式美容、養生、痛症調理服務平台。奈瑞兒品牌深耕大灣區，業務橫跨美容和保健服務、醫療美容服務、亞健康醫療和中醫門診服務。

目標公司

目標公司為本集團非全資附屬公司。於緊隨收購事項完成後，賣方持有目標公司30%的股權。

上市規則的涵義

賣方為目標公司主要股東及本公司於附屬公司層面的關連人士，而廣州蓓旻晟及奈瑞兒健康為賣方之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，合作框架協議及租賃框架協議構成本公司關連交易。由於合作框架協議及租賃框架協議之年度上限的最高

適用百分比率超過0.1%但低於5%，故合作框架協議及租賃框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據投資協議擬向賣方收購目標股權；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」或 「美麗田園」	指	美麗田園醫療健康產業有限公司，於2022年2月10日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司；
「完成」	指	具有本公司日期為2024年3月26日之公告「完成」一節所載之涵義；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「合作框架協議」	指	深圳奈瑞兒(作為特許人)與廣州蓓旻晟(作為加盟商)訂立之合作框架協議，其進一步詳情載於本公告「持續關連交易 — 合作框架協議」一節；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州蓓旻晟」	指	廣州蓓旻晟企業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為特許經營框架協議項下的加盟商；
「廣州蓓旻晟集團」	指	廣州蓓旻晟及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「投資協議」	指 買方、賣方、奈瑞兒健康及姚倩女士就建議買賣目標股權於2024年3月26日訂立的投資協議；
「租賃框架協議」	指 賣方與目標公司訂立之租賃框架協議，其進一步詳情載於本公告「持續關連交易 — 租賃框架協議」一節；
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「奈瑞兒健康」	指 奈瑞兒健康科技有限公司，一家於2007年5月24日於中國註冊成立的有限責任公司，為本集團的非全資附屬公司；
「中國」	指 中華人民共和國；
「完成前重組」	指 誠如本公司日期為2024年3月26日之公告「完成前重組」一節所載列，賣方、奈瑞兒健康及目標公司將於完成前進行的若干重組步驟；
「買方」	指 廣州美麗田園健康研究有限公司，一家於2024年3月13日於中國註冊成立的有限責任公司，亦為本公司的全資附屬公司，從事投資控股；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指 本公司股份；
「股東」	指 本公司股份持有人；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指 具有上市規則所賦予的涵義；

「目標資產」	指 根據完成前重組將於完成前轉讓予目標公司的收購事項相關資產，包括奈瑞兒品牌、80家美容及保健服務門店、6家醫療美容門診(其中一家同時經營亞健康醫療業務)及2家中醫門診等；
「目標公司」	指 廣州奈瑞兒健康管理有限公司，一家於2024年3月18日在中國註冊成立之有限責任公司；
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司；
「三美商業」	指 美麗田園的獨特商業模式，其通過提供基礎美容和保健服務、醫療美容服務以及亞健康醫療服務滿足客戶的需求；
「賣方」	指 奈瑞兒健康科技有限公司，一家於2020年2月26日在香港註冊成立之有限責任公司；
「%」	指 百分比。

承董事會命
美麗田園醫療健康產業有限公司
 主席兼執行董事
李陽

香港，2024年8月27日

於本公告日期，董事會包括主席兼執行董事李陽先生、副主席兼執行董事連松泳先生、非執行董事胡騰鶴先生、耿嘉琦先生及李方雨女士以及獨立非執行董事范銘超先生、劉騰先生及江華先生。