

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布之內容概不負責，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布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。



同佳國際健康產業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

主要交易

出售物業

臨時買賣協議

於二零一四年九月十七日，賣方、代理與買方訂立臨時買賣協議，內容有關出售該物業，該物業之代價為 48,000,000 港元，而買方將會按以下方式以現金支付：

- (a) 2,400,000 港元為初期訂金及代價之部分款項，而買方已經於簽署臨時買賣協議時現金支付予賣方；
- (b) 賣方與買方須於二零一四年九月三十日或以前簽訂一份正式買賣協議及 2,400,000 港元為進一步訂金及代價之部分款項，而買方須於二零一四年九月三十日或以前簽署正式買賣協議時現金支付予賣方；及
- (c) 買方須於二零一四年十二月三十一日或以前現金支付代價餘額 43,200,000 港元予賣方。

上市規則之函義

由於一項根據上市規則就出售事項計算所得的適用百分比率為 25% 以上但低於 75%，因此，根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易。

股東特別大會將考慮並酌情通過該決議案（除其他事項外），批准臨時買賣協議及其項下擬進行之交易。

通函包括（除其他事項外）(a)出售事項之進一步詳情；及(b)發送股東特別大會通知，由於董事會預期需要更多時間完成通函之內容，本公司將於二零一四年十一月三十日發送股東特別大會通知予各股東。

股東及本公司之潛在投資者須注意，完成視乎於各種條件於完成日期或之前是否能夠符合或獲豁免（如適用），因此，完成未必一定發生。股東及本公司之潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

臨時買賣協議

日期： 二零一四年九月十七日

有關各方

賣方： 供昌投資有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司，以及在香港註冊成立之有限公司

買方： 頂運有限公司，其為在香港註冊成立之有限公司

代理： 美聯物業代理(商業)有限公司，其為在香港註冊成立之有限公司

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，買方為一家投資控股公司，而買方及代理與 彼等最終實益擁有人，均是本公司及本公司的關連人士以外的獨立第三者。

將予出售的資產

該物業為位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下、一樓、二樓、三樓及四樓的二十五個車位。

於二零一四年五月三十一日，因於 Grow Wealth（其為本公司之間接全資附屬公司）是在利比里亞共和國註冊成立之公司以避免政治風險，賣方以成本為 42,600,000 港元由 Grow Wealth 收購該物業。Grow Wealth 於一九九一年六月二十八日連同在同一大廈之一批商舖、辦公單位及其他車位收購該物業。於二零一四年六月三十日，該物業之賬面淨值為 44,460,000 港元。自一九九一年 Grow Wealth 收購該物業以來，Grow Wealth 及賣方一直使用該物業為投資物業以收取租金收入。於緊接出售事項前兩個財政年度內及截至二零一四年六月三十日止六個月，歸屬於該物業之收入及淨溢利如下：

	截至二零一四 年六月三十日 止六個月 千港元	截至十二月三十一日年度 2013 千港元	2012 千港元
收入	<u>537</u>	<u>1,045</u>	<u>978</u>
稅務前／後淨溢利	<u>2,356</u>	<u>4,531</u>	<u>7,293</u>

根據臨時買賣協議，賣方須於完成時交出該物業及連同其存在租賃，以及轉讓租客已付之租賃按金給予買方。

代價

該物業之代價為 48,000,000 港元，而買方將會按以下方式以現金支付：

- (a) 2,400,000 港元為初期訂金及代價之部分款項，而買方已經於簽署臨時買賣協議時現金支付予賣方；
- (b) 賣方與買方須於二零一四年九月三十日或以前簽訂一份正式買賣協議及 2,400,000 港元為進一步訂金及代價之部分款項，而買方須於二零一四年九月三十日或以前簽署正式買賣協議時現金支付予賣方；及
- (c) 買方須於二零一四年十二月三十一日或以前現金支付代價餘額 43,200,000 港元予賣方。

該物業之代價乃臨時買賣協議有關各方經考慮類似大小、性質及位置之可比較物業的市場價格後並按一般商務條款按公平原則磋商而釐定。

先決條件

完成視乎於各種條件能夠符合或能否豁免以下先決條件：

- (a) 賣方有良好的物業業權予買方；及
- (b) 根據上市規則，已完全取得所需要完成臨時買賣協議之批准。

根據臨時買賣協議，賣方同意及承諾取得本公司主要股東（其名為 Champion Dynasty Limited，於本公告日期，其持有本公司已發行之股份 37.23%）根據上市規則允許可辦到的範圍提供承諾書予買方，以確保其須於股東特別大會投票批准該臨時買賣協議。

根據臨時買賣協議，倘於完成前七個工作天上述(b)項之批准不被獲取，賣方須於買方要求日期三日內向買方退回全部按金(不能扣減)。若賣方達不到，賣方有責任以香港上海滙豐銀行最優惠利率加年利率 5%向買方支付所述按金之利息，而利息須由買方要求退回所述按金日期起直至實際退回日期計算。

完成

有關交易須於二零一四年十二月三十一日或以前完成。賣方須於完成時交出該物業及連同其存在租賃，以及轉讓租客已付之租賃按金給予買方。

進行出售事項的原因及裨益

本集團之主要業務為經營健康產業、投資及融資與物業投資。

有鑑於最近香港房地產市場升值，董事會認為是出售該物業之時機。

同時，自二零一三年十月十六日本集團正式租賃廣州生物島共約 2,975 平方米二樓層幢商業大廈作為健康管理業務總部及首間營運中心，本集團已開始於中國投資健康產業行業。截至此公布日期，本集團已有數個項目在發展中，包括健康管理、健康快餐、醫療投資管理、少兒優勢成長及天然健康食品項目。董事決定長遠而來集中發展有關健康產業務。

董事會認為，臨時買賣協議乃賣方與買方按公平原則磋商後按一般商務條款而釐定，臨時買賣協議的條款對本公司及其股東的整體利益而言屬公平合理。

出售事項之財務影響及所得款項擬作的用途

估計於完成後，本集團將會記錄出售收益約為 3,030,000 港元。有關收益乃按出售事項之應收代價(即 48,000,000 港元)減去該物業於二零一四年六月三十日之賬面淨值約 44,460,000 港元及其他相關成本及費用而估計。

董事會擬將出售事項所產生之所得款項淨額用作本集團之一般營運資金及發展現時健康產業項目之額外資金。

上市規則之涵義

由於一項根據上市規則就出售事項計算所得的適用百分比率為 25% 以上但低於 75%，因此，根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易。

概括

股東特別大會將考慮並酌情通過該決議案（除其他事項外），批准臨時買賣協議及其項下擬進行之交易。

通函包括（除其他事項外）(a)出售事項之進一步詳情；及(b)發送股東特別大會通知，由於董事會預期需要更多時間完成通函之內容，本公司將於二零一四年十一月三十日發送股東特別大會通知予各股東。

股東及本公司之潛在投資者須注意，完成視乎於各種條件於完成日期或之前是否能夠符合或獲豁免（如適用），因此，完成未必一定發生。股東及本公司之潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「代理」	指	美聯物業代理(商業)有限公司，為在香港註冊成立之有限公司
「董事會」	指	本公司不時之董事會
「本公司」	指	同佳國際健康產業集團有限公司，於百慕達註冊成之有限公司豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	出售事項根據臨時買賣協議之條款及條件完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「出售事項」	指	根據臨時買賣協議之條款及條件出售該物業
「董事」	指	本公司不時之董事（包括獨立非執行董事）
「Grow Wealth」	指	Grow Wealth Company Ltd，為本公司之間接全資附屬公司，於利比里亞共和國註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下、一樓、二樓、三樓及四樓的二十五個車位
「臨時買賣協議」	指	買方、代理與賣方於二零二零年九月十七日訂立之買
「買方」	指	頂運有限公司，為在香港註冊成立之有限公司
「股東」	指	不時之已發行股份持有人
「股東特別大會」	指	由本公司舉行為考慮並酌情批准臨時買賣協議及其項下擬進行之交易(除其他事項外)。
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	供昌投資有限公司，為本公司之間接全資附屬公以及該物業業權擁有人
「港元」	指	港元，香港之法定幣值

承董事會命

同佳國際健康產業集團有限公司

公司秘書

黃月影

香港，二零一四年九月十七日

於本公布發表日期，董事會由執行董事張偉權先生及鄭孝仁先生，非執行董事林江先生，以及獨立非執行董事麥楊光先生，丘志明先生及黃亮先生組成。

本公司網站為 www.cs-ih.com