

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，並明確表示概不就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。



**愛帝宮母嬰健康股份有限公司**  
**AIDIGONG MATERNAL & CHILD HEALTH LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

**補充公告**  
**須予披露交易**  
**出售廣東驊泰健康產業有限公司之51%股權**

茲提述愛帝宮母嬰健康股份有限公司日期為二零二二年八月二十八日有關出售出售公司之公告(「公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與公告所採用者具有相同涵義。

董事會謹此提供有關出售事項的補充資料。

**允許完成於悉數收到全部代價前落實之理由及評估**

由於買方將以賣方為受益人抵押出售公司的51%股權作為擔保及有關擔保僅於買方完成全部付款責任時方可解除，故本公司認為，即使完成將於悉數收到代價前落實，但股份抵押為本公司提供保障，可盡量降低本集團承受的風險。倘買方未能悉數支付代價，本集團將可收回出售公司的51%股權作為擔保。

此外，出售公司擁有的房地產開發項目仍需大量投資作為項目資金及買方將需要投入更多資金繼續開發房地產項目以確認收入。預期未來18個月將需要進一步注資約人民幣400,000,000元以繼續開發房地產項目。由於本集團認為向該房地產開發項目投入更多資金不符合集團利益，且買方開發及出售該等物業仍需時日，故其已與買方協定完成可於悉數收到代價前落實。

最後，由於出售集團的債務（包括約人民幣390,000,000元銀行貸款）於完成後將不再與本集團有關，本集團將解除該等銀行債務的擔保。此舉將會改善本集團的債務狀況，因此董事認為，出售事項符合本集團及其股東的整體利益。

### **有關買方的進一步資料**

買方的實益擁有人於中國從事房地產行業多年並享有良好聲譽。本公司認為買方有能力推廣及銷售出售集團的房地產物業，並將能夠自房地產物業的銷售中賺取利潤以支付代價。

此外，買方告知本集團，即使於本集團解除有關出售集團銀行貸款的擔保後，銀行仍願意向買方提供貸款，此舉表示銀行信納買方償還貸款的能力。

鑑於以上所述，本公司對買方將能夠根據付款條款及時還款持樂觀態度。

### **有關出售公司及出售集團的進一步資料**

出售集團於二零二二年六月三十日的資產淨值約為170,000,000港元；及出售公司51%的股權約為86,700,000港元。

## 有關出售事項收益的進一步資料

出售事項收益約3,300,000港元乃自代價90,000,000港元扣除出售公司51%股權的資產淨值約86,700,000港元後得出。

## 有關出售集團結欠貸款的進一步資料

出售公司結欠賣方的貸款為總額約為人民幣100,000,000元用於撥付出售公司的房地產開發項目的資金需求的免息股東貸款。該股東貸款並無固定期限且該等貸款來自本集團的內部資源。

買方向賣方承諾，其將確保出售公司結欠賣方的所有貸款將於完成落實後三年內悉數償還。經計及出售事項的整體裨益，包括本集團毋須在房地產項目上投入更多資金，以及於出售事項後本集團的債務狀況將得到改善，本公司認為，免息貸款的還款期屬公平及合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會認為，向出售公司提供總額約人民幣100,000,000元的免息股東貸款並不構成上市規則第14章項下的財務資助，理由是該等貸款乃於出售公司仍為本公司的附屬公司時提供予出售公司，因此根據上市規則第14.04(e)(ii)條獲得豁免。本公司認為，有關貸款的授予僅於完成落實後構成上市規則第14章項下的財務資助。倘上市規則第14.07條項下有關授予出售公司貸款之任何適用百分比率超過5%，本公司將於完成落實後遵守上市規則第14章項下的報告及公告規定。

## 有關出售事項理由的進一步資料

出售集團開發的房地產項目位於中國珠三角惠州市的羅浮山南面5A級風景區的住宅物業，包括兩幅地塊，面積分別為47,960平方米（「**第一幅地塊**」）及34,273平方米（「**第二幅地塊**」），總建築面積為108,577平方米。於本公告日期，第二幅地塊的一半已建成88棟別墅及第一幅地塊上的住宅物業正在建設中，涉及建築面積73,715.33平方米，預計將於二零二三年年中完工。該房地產項目已於去年取得第一幅地塊上的55套別墅及第二幅地塊上的72套別墅的預售證，但已取得預售證的物業銷售及交付情況並不理想，於本公告日期，約80%的物業仍未售出。

由於中國疫情及出行限制，房地產物業的潛在買家數量普遍減少，對出售公司所擁有的物業的銷售表現帶來負面影響。

根據國家統計局發佈數據顯示，二零二一年下半年，房地產市場銷售額迅速下降，而低迷局面於二零二二年將持續存在。自二零二二年一月至七月期間，中國住宅物業總建築面積減少約36.8%，而住宅物業可售面積及銷售額分別下跌約27.1%及31.4%。同期，中國房地產開發企業所獲得的資金額亦下降約25.4%。

鑑於中國監管部門出臺「三道紅線」融資新規，反映行業融資環境收緊，部分房地產企業因房地產調控政策全面收緊而出現流動資金危機。

鑑於疫情發展的不確定性，房地產市場低迷及中國當局收緊房地產政策，本公司認為，房地產市場現狀預計短期內不會得到改善，並將繼續對出售集團的財務表現產生負面影響，如不將其出售，將會對本集團造成持續的財務壓力。

承董事會命  
愛帝宮母嬰健康股份有限公司  
主席  
朱昱霏

香港，二零二二年九月三十日

於本公告日期，董事會由執行董事朱昱霏女士、張偉權先生、林江先生及李潤平先生；以及獨立非執行董事于琳女士、林至穎先生及黃耀傑先生組成。