

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

TATA Health International Holdings Limited

TATA 健康國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1255)

有關出售該等物業的 須予披露及關連交易

出售事項

於二零二一年九月二十七日，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立意向書，當中載列條款及條件，據此買方原則上有意購買由賣方持有的若干物業，獨家期間由意向書日期起直至二零二一年十二月三十一日止。買方於簽署意向書時，已向賣方支付3,000,000港元的誠意金。

董事會欣然宣佈，於二零二一年十二月三十一日，賣方與買方訂立正式協議，據此賣方須出售，而買方須向賣方收購該等物業，代價為41,000,000港元，惟受下文「條件」一段的條件及條款所限。

賣方亦同意將該等物業(第51號停車位除外)租予本集團，年度租金為1,704,000港元，由完成日期起為期一年。

上市規則之涵義

由於買方由莊學海先生(於過去十二個月為賣方的董事，因而為本公司於附屬公司層面的關連人士)及非執行董事朱俊豪先生分別間接持有73.5%及26.5%權益，出售事項構成本公司於附屬公司層面的一項關連交易。由於(i)買方為莊學海先生的聯繫人，而莊學海先生為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認出售事項的條款屬公平合理，而出售事項按一般或更佳的商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，出售事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於出售事項的適用百分比率高於5%並低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

由於按獨立基準及連同現有租賃而言，租賃協議的適用百分比率低於5%，而年度租金合共少於3,000,000港元，租賃協議項下擬進行的交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定。

意向書

於二零二一年九月二十七日，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立意向書，當中載列條款及條件，據此買方原則上有意購買位於香港的若干物業，獨家期間由意向書日期起直至二零二一年十二月三十一日止。買方於簽署意向書時，已向賣方支付3,000,000港元的誠意金。

根據意向書，倘(i)於獨家期間的最後一日，意向書各訂約方未有簽署正式協議，或(ii)有關出售事項的討論或商討於獨家期間最後日期前任何時間終止，賣方應於收到買方的書面要求後，在有關書面要求日期後三(3)個工作日內向買方退還誠意金。倘訂約雙方簽署正式協議，誠意金將自動入賬，並視作買方應付代價的一部份。

正式協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年十二月三十一日，賣方與買方訂立正式協議，據此賣方須出售，而買方須向賣方收購該等物業，代價為41,000,000港元，惟受下文「條件」一段的條件及條款所限。

正式協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年十二月三十一日

訂約方

- (i) 港大百貨有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，作為賣方。賣方主要從事買賣鞋類產品；及
- (ii) 威祥投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，作為買方。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為一間特別目的投資工具，其唯一成立目的為持有該等物業。

將予出售的該等物業

該等物業由位於香港新界葵涌葵德街15-33號葵德工業中心2座6樓工作間A、B、C、D及E，以及地下第51號停車位所組成。

於本公告日期，第51號停車位已自二零二零年十二月一日起租賃予一名獨立第三方，月租為7,000港元。除此之外，該等物業均由本集團留作自用。因此，第51號停車位已連帶租賃協議所附限制及利益一併出售。除第51號停車位自二零二零年十二月一日起產生的每月7,000港元租金收入外，於過往兩年財政年度，該等物業並沒有產生任何租金收入。

代價

代價為41,000,000港元，須由買方按下列方式向賣方支付：

- (i) 誠意金3,000,000港元已於簽署意向書時支付；及

(ii) 餘額38,000,000港元應於完成日期，以現金1,000,000港元及抵銷賣方結欠買方的未償還貸款等值金額37,000,000港元結付。

代價乃經訂約雙方於考慮(i)由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「獨立估值師」)於二零二一年十月三十一日對該等物業進行的估值41,900,000港元；及(ii)三名獨立買方的代理向賣方作出的建議要約，金額介乎39,500,000港元至40,000,000港元後，經公平磋商並按一般商業條款釐定。

經考慮上文所述及下文「進行出售事項的理由及裨益」一節項下所述因素，董事認為，代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

條件

完成須於二零二二年二月十一日或之前(或雙方同意的其他日期)進行，惟受限於以下條件：

- (i) 除於盡職審查或正式協議所披露者外，該等物業並無面臨由任何其他人士設置的任何產權負擔、訴訟、申索及權益主張；
- (ii) 僅除正常耗損外，該等物業的維修與狀況應與於正式協議日期的狀況相同；
- (iii) 該等物業的任何按揭或抵押(或其任何部份)已於完成前解除及免除，費用由賣方承擔；
- (iv) 於完成時，賣方須向買方交付不受現有租賃所限的有關部份該等物業的空置管有權；及
- (v) 就賣方所知，並無針對賣方，並與該等物業有關的未完成行動、爭議、法律程序、申索、索求或負債(屬或然或其他形式)，而就賣方所知，概無可能導致任何有關行動、爭議、法律程序、申索、索求或負債(屬或然或其他形式)的事實或情況。

租回

根據租賃協議，本集團同意將該等物業(現有租賃項下的第51號停車位除外)租回，年度租金為1,704,000港元，由完成日期起為期一年。租金由訂約雙方於參考該等物

業的位置及狀況，以及根據獨立估值師發出的公平租金函件所得該等物業的當前市場租金後，經公平磋商協定。

出售事項的財務影響及所得款項用途

以該等物業的賬面值(根據本集團的未經審核管理賬目，於二零二一年六月三十日約為6,900,000港元)以及代價41,000,000港元為基準，預期本公司將從出售事項變現合共約34,100,000港元的收益(扣除開支前)，即代價與該等物業於二零二一年六月三十日的賬面值之間的差額。

出售事項的估計現金所得款項淨額約為3,400,000港元，有關款項擬悉數用作本集團的一般營運資金。

進行出售事項的理由及裨益

本公司的主要業務為投資控股，而其主要營運附屬公司則從事買賣鞋類產品及保健產品，並提供金融服務及線上醫療服務。

誠如本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露，本集團的鞋類零售業務及保健業務受新冠疫情嚴重影響。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得淨虧損約31,700,000港元。此外，經考慮本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的財務狀況後，本集團於二零二一年六月三十日錄得的負債比率(相等於總負債除以總權益)為高，約為160%。鑒於新冠疫情持續產生多項不明朗因素及挑戰，加上本集團當前財務狀況及業務營運以及香港的物業市場，董事相信出售事項為本集團將該等物業的投資變現的良機，並取得可觀收入，以改善本集團的資本負債狀況並增加本集團的流動資金。正式協議的條款乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款達致。另一方面，租回可讓本集團繼續使用該等物業，並避免支付任何重置開支，亦使營運免受重大中斷。因此，董事認為出售事項可更有效運用過往對該等物業投入的資本。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，但不包括非執行董事朱俊豪先生，彼因擁有買方26.5%間接控股權益而被視為於正式協議及租賃協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而並無參與有關正式協議及租賃協議的討論，並已於批准上述事宜

的董事會決議案中放棄投票)認為正式協議及租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中，按一般或更佳的商業條款訂立，而正式協議及租賃協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於買方由莊學海先生(於過去十二個月為賣方的董事，因而為本公司於附屬公司層面的關連人士)及非執行董事朱俊豪先生分別間接持有73.5%及26.5%權益，出售事項構成本公司於附屬公司層面的一項關連交易。由於(i)買方為莊學海先生的聯繫人，而莊學海先生為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認出售事項的條款屬公平合理，而出售事項按一般或更佳的商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，出售事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於出售事項的適用百分比率高於5%並低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

根據香港財務報告準則第16號，本集團已選擇不確認使用權資產以及於開始日期租期為十二個月或以下的租賃的租賃負債。本集團以直線基準於租期內將有關租賃相關的租賃付款確認為一項開支。因此，租賃協議項下擬進行的交易將不會被視為使用權資產的收購。

由於按獨立基準及連同現有租賃而言，租賃協議下的年度租金的適用百分比率低於5%，而年度租金合共少於3,000,000港元，租賃協議項下擬進行的交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	TATA健康國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據正式協議的條款及條件完成買賣該等物業
「完成日期」	指	完成日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售事項合共41,000,000港元的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	受限於及基於正式協議的條款及條件，由賣方將該等物業出售予買方
「現有租賃」	指	(i)賣方(作為租戶)及碧景置業有限公司(由莊學海先生及其家屬全資擁有的公司，作為業主)所訂立日期為二零二一年八月三十一日的租賃協議，以於二零二一年八月一日至二零二三年七月三十一日期間，按月租40,000港元租賃葵德工業中心2座11樓工作間A及E；及(ii)賣方(作為租戶)及莊學山先生(作為業主)所訂立日期為二零二零年十二月十五日的租賃協議，以於二零二零年十一月一日至二零二二年十月三十一日期間，按月租38,500港元租賃葵德工業中心2座11樓工作間G及H以及地下第32號停車位

「意向書」	指 就買方表達有意收購該等物業而由買方及賣方所訂立日期為二零二一年九月二十七日的意向書
「正式協議」	指 買方及賣方就出售事項所訂立日期為二零二一年十二月三十一日的買賣協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港的法定貨幣港元
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「該等物業」	指 由位於香港新界葵涌葵德街15-33號葵德工業中心2座6樓工作間A、B、C、D及E，以及地下第51號停車位組成的該等物業
「買方」	指 威祥投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由寶昇集團有限公司全資擁有，而寶昇集團有限公司則為一間於香港註冊成立的有限公司，其由莊學海先生擁有73.5%權益及由非執行董事朱俊豪先生擁有26.5%權益
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指 將由賣方(作為承租人)與買方(作為出租人)就自完成日期起租賃該等物業(第51號停車位除外)而訂立的租賃協議

「賣方」

指 港大百貨有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，
並為本公司的間接全資附屬公司

承董事會命
TATA健康國際控股有限公司
主席
楊軍

香港，二零二一年十二月三十一日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事：楊軍先生及賴文敬先生；四名非執行董事：林哲明先生、林鈞先生、朱俊豪先生及陳安華先生；及三名獨立非執行董事：謝榮興先生、閻海峰教授及談玉英女士。