

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Sanai Health Industry Group Company Limited**

**三愛健康產業集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1889)

**須予披露交易**  
**收購目標公司51%股權**

### 該協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年三月一日(聯交所交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議。根據該協議，賣方同意出售，而買方同意收購股權，代價為人民幣33.15百萬元，以現金結付。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.06條計算有關收購事項的最高適用百分比率高於5%但低於25%，故此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年三月一日(聯交所交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議。根據該協議，賣方同意出售，而買方同意收購股權，代價為人民幣33.15百萬元，以現金結付。

該協議的主要條款概述如下。

## 該協議

日期：二零二四年三月一日（聯交所交易時段後）

訂約方：

- (1) 買方：北京巴夫羅科技有限公司（本公司全資附屬公司）；
- (2) 賣方：謝海京先生；及
- (3) 目標公司。

## 收購事項要旨

根據該協議，賣方同意出售，而買方同意收購股權，相當於目標公司51%股權。

## 代價

買賣股權應付代價為人民幣33.15百萬元，按下述方式以現金結付：

- (1) 買方須於簽訂該協議後三(3)個營業日內向賣方支付人民幣5.00百萬元（「**首批代價**」）；
- (2) 買方須於股權轉讓登記完成後三(3)個營業日內向賣方支付人民幣20.00百萬元；及
- (3) 買方須於支付首批代價後六(6)個月內向賣方支付人民幣8.15百萬元。

本公司擬以本集團內部資源支付代價，不會影響本集團日常營運。

## 代價基準

收購事項代價由買方及賣方經公平磋商，並根據獨立估值師（「**估值師**」）於二零二三年九月三十日（「**估值日期**」）進行有關股權的估值（「**估值**」）釐定，股權總市值約為人民幣35.00百萬元，估值乃按照市場法進行，詳情如下。

## 估值方法

於達致評估價值時，估值師已考慮三種公認估值方法，即市場法、成本法及收益法。

鑑於目標公司的特點，採用收益法及成本法對相關資產進行估值存在重大限制。首先，收益法結果將更依賴管理層內部編製的長期財務預測，其為不可觀察輸入

數據且需要主觀假設。其次，成本法並無直接納入有關標的業務所貢獻經濟利益的資料。

鑑於上文所述，估值師已就估值採納市場法。市場法考慮近期就類似資產支付的價格，並對市價作出調整，以反映被評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。對於已建立二手市場的資產，可採用此方法進行估值。使用該方法的好處包括其簡單、清晰、快捷及只需少量假設。由於使用公開可得輸入數據，其亦在應用方面引入客觀性。

於是次估值活動中，股權的市值乃透過應用市場法技術（即指標上市公司法）得出。該方法需要研究可資比較公司的基準倍數，並適當選擇合適的倍數，以得出目標公司的市值。估值師已考慮市賬率（「市賬率」）、市銷率（「市銷率」）、企業價值與銷售額（「EV/S」）、企業價值與EBIT（「EV/EBIT」）及市盈率（「市盈率」）倍數。

根據目標公司提供的綜合財務報表，目標公司於估值日期過去十二個月的EBIT及盈利為負數，因此EV/EBIT及市盈率倍數無法用於估值。

市銷率及市賬率倍數可更快計算，僅以公司的市值作為分子。然而，在比較不同資本結構中公司的價值時，首選EV/S倍數，因為企業價值考慮到公司的債務及股權結構，但市值並不重要。

基於上述分析及為反映目標公司的最新營運狀況，估值師認為是次估值的合適倍數為企業價值（「EV」）除以於估值日期過去十二個月的收益得出的EV/S比率。

目標公司的市值乃使用可資比較公司的EV/S比率計算，其後計及市場流動性折讓及控制權溢價作為適當調整。

經考慮(i)估值乃由估值師根據適用規定及標準編製；及(ii)估值師於採納市場法前已考慮公認的商業企業估值方法及目標公司的情況，董事會認為採納市場法進行估值屬公平合理。

## 意見的基礎

估值師已參考國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。所採用的估值程序包括審閱目標集團的法律狀況及財務狀況以及評估業主作出的主要假設、估計及聲明。

## 估值假設

於釐定目標公司股權的市值時，估值師作出以下主要假設：

- 目標集團已經或將會正式取得經營或擬經營業務的所有相關法律批准及營業證書或牌照，並可於屆滿時重續；
- 目標集團經營或擬經營所在的政治、法律、經濟及社會環境將不會發生重大變動；
- 目標集團經營所在地區的利率及匯率將不會與現行利率及匯率有重大差異；
- 假設相關合約及協議中規定的操作及合約條款將獲遵守；
- 本公司及目標公司所提供有關目標集團的財務及營運資料屬準確，且於達致估值意見時在很大程度上依賴該等資料；及
- 概無與所估值資產有關的隱藏或意外情況可能對所呈報價值造成不利影響。

## 市場倍數

於釐定價格倍數時，初步選擇標準包括以下各項：

- 可資比較公司為公開上市；
- 可資比較公司主要從事保健產品及功能食品的OEM／ODM，該等相關分部佔其各自最新可得財務數據總收益的50%以上；及
- 於估值日期可獲得可資比較公司的EV／S比率。

估值師已自Capital IQ(標準普爾設計的可靠第三方數據庫服務供應商)按盡力基準取得符合上述準則的九間可資比較公司的詳盡清單。估值師認為，各間公司屬公平且具代表性的樣本。

於估值日期，可資比較公司的EV/S比率平均值及中位值分別為1.34倍及1.08倍。

## 缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

市場流通性的概念在於擁有權的流通性，即倘擁有人選擇出售擁有權，擁有權轉換為現金的容易程度。缺乏市場流通性折讓反映相對於公眾公司的類近權益而言，私人公司股份普遍不具市場流通性，並無成熟市場。因此，私人公司股份價值普遍較公眾公司的可比股份低。

由於目標公司並非上市公司，故此估值師應用缺乏市場流通性折讓計算目標公司估值。

估值師採用認沽期權法(為最廣泛應用的理論模型之一)評估缺乏市場流通性折讓。其概念為在比較公眾股份及私人股份時，公眾股份持有人有能力即時在股票市場上出售股份(即認沽期權)。估值師採用認沽期權法及根據上述假設估計缺乏市場流通性折讓約為20%。

## 控制權溢價

控制權溢價為業務企業控股權益按比例價值超出非控股權益按比例價值的金額，該溢價反映控制權。

於收購事項完成後，本公司將持有目標公司51%股權，屬目標公司控股權益。因此，估值師計算目標公司估值時亦已考慮控制權溢價。

經參考估值日期前3年內與生產及銷售健康產品及功能食品有關的必需消費品及醫療保健行業已完成交易的控制權溢價，是次估值所採納的控制權溢價為25%。

經考慮上文所述，董事認為，代價屬公平合理。

## 完成

目標公司須於簽訂該協議後二十(20)個營業日內完成股權轉讓登記(其中包括更改股東及組織章程細則)及取得最新營業牌照。完成須於目標公司取得最新營業牌照之日落實。

於完成後，買方將持有目標公司51%股權，賣方將持有49%股權，因此目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團業績中綜合入賬。

## 過渡期

自簽訂該協議日期至完成日期之間的過渡期內，目標公司及賣方承諾目標公司：

- (1) 按正常方式營運業務、與客戶或其他業務夥伴維持關係及繼續聘用管理人員及核心技術人員，確保業務、聲譽及運作於完成後將不會遭受重大不利影響；
- (2) 不會支付任何股息或購回其股權，亦不會進行任何異常交易或產生任何異常負債；
- (3) 不會提前償付任何貸款，並須於正常營運過程中按時支付應付賬項及其他債項；
- (4) 按時履行已簽訂的協議、合約或其他與其資產及業務相關文件；
- (5) 盡力確保持續合法營運、取得及繼續持有必要的政府證書及其他批准及同意；
- (6) 不會銷售、轉讓或授權其重要資產(包括知識產權，惟不包括正常營運過程中合適及必要的知識產權許可)，亦不會就重要資產設立任何按揭或抵押或任何產權負擔或限制；
- (7) 不會更改組織章程細則(根據股權轉讓更改組織章程細則除外)；
- (8) 不會提供任何擔保；
- (9) 不會銷售、轉讓或同意購買其股權，亦不會就其股權設立任何按揭或抵押或任何產權負擔或限制；
- (10) 不會分拆、解散、與任何第三方合併，亦不會收購任何第三方股權、資產或業務；
- (11) 不會因作為或不作為而違反該協議及其他相關交易文件；
- (12) 不會徵求任何其他投資者或接納來自任何其他投資者的查詢或與其他方磋商投資及融資，亦不會向任何其他方提供任何有關投資於目標公司的資料；
- (13) 倘出現任何事件、事實、條件、變更或其他情況已對目標公司造成或可能對目標公司造成重大不利影響，則須及時書面通知買方；
- (14) 須依照相關法律法規按慣例處理目標公司稅務事宜；

- (15) 不會進行該協議及法律法規所禁止的任何行動；
- (16) 倘出現任何事件或事實可能對目標公司造成重大不利影響，目標公司的任何法律程序、仲裁、強制執行、或然負債及其他相關事宜可能對買方或收購事項造成重大不利影響，則須於三(3)個營業日內書面通知買方。

## **董事、總經理及監事**

### **董事**

目標公司董事會由三名董事組成，其中一名董事由賣方提名，其餘兩名董事由買方提名。目標公司主席由買方提名，並由目標公司董事會投選及委任。目標公司主席亦擔任目標公司法定代表人。目標公司董事會決議案須經過半數董事通過。

### **總經理**

目標公司須委任一名總經理及數名副總經理。總理由賣方指派。副總理由總經理提名，其中負責財務的一名副總經理以及負責日常運營的一名副總理由買方提名。總經理及副總經理均由目標公司董事會委任或辭退。

### **監事**

目標公司毋須成立監事會，惟須委任一名監事。監事由賣方提名。

該協議的所有訂約方須確保於股東大會或目標公司董事會會議上批准有關上述安排的決議案。

### **終止**

該協議可於下述情況下終止：

- (1) 賣方或目標公司所作任何聲明或保證於作出的關鍵時刻或簽訂該協議日期或完成日期存在重大失實或存在重大遺漏；
- (2) 目標公司或賣方未能根據上文「過渡期」一節所述條款履行其承諾、義務或責任並未能於收到買方書面通知後二十(20)個營業日內補救有關違約；



- (3) 由於目標公司或賣方的緣故導致未能於簽訂該協議後二十(20)個營業日內完成股權轉讓登記；
- (4) 倘買方超過十(10)個營業日仍未能按時支付任何批次代價付款，賣方有權單方面終止該協議。

## 有關目標公司的資料

目標公司為於中國成立的有限公司，主要從事研究、製造及銷售軟膠囊保健產品、功能食品及護膚品。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。

目標公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年九月三十日止九個月的除稅前及除稅後虧損淨額按照中國企業會計準則編製，其概要載列如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣百萬元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣百萬元	截至二零二三年 九月三十日 止九個月 (未經審核) 人民幣百萬元
除稅前虧損淨額	2.92	7.23	5.15
除稅後虧損淨額	2.92	7.23	5.15

目標公司於二零二三年九月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣47.54百萬元，乃基於目標公司未經審核綜合財務報表，其按照中國企業會計準則編製。

## 收購事項的理由及裨益

本集團主要從事(i)醫藥產品業務；(ii)融資租賃業務；及(iii)基因檢測及分子生物診斷服務。近年來，醫藥產品業務收益佔本集團總收益的大部分。然而，近年來，中國傳統中藥材的一般成本大幅增加，不可避免地影響了自主研發醫藥產品的銷售毛利率。此外，本集團的醫藥產品業務高度依賴本集團原有產品，客戶集中於華南。

鑒於原料成本上漲及本集團產品組合單一，董事會認為，本集團需要進一步多元化醫藥及保健產品組合，以把握未來增長機遇。



董事會注意到，於二零一六年的中國共產黨中央委員會政治局會議上考慮「健康中國2030」規劃，據此(i)「健康中國」已提升至國策層面；及(ii)保健行業目標市場規模預期由二零二零年逾人民幣8萬億元增至二零三零年人民幣16萬億元。根據中國國家統計局，整體而言，近年來中國總人口及65歲及以上人口均有所增加。此外，中國國內生產總值持續增長，於過去五個整年(二零一九年至二零二三年)，複合年增長率約為6.3%。隨著國家經濟持續發展，中國人均可支配收入由二零一九年約人民幣30,733元增至二零二三年約人民幣39,218元，複合年增長率約為6.3%。全國居民人均醫療保健支出從二零一九年約人民幣1,902元增至二零二三年人民幣2,460元，複合年增長率約為6.6%。鑒於(i)中國人口老化問題；(ii)公眾對身體健康的重要性的意識提高；(iii)頒佈「健康中國2030」規劃綱要；及(iv)中國經濟，董事會認為，中國保健行業前景正面。

基於華北的目標公司之主要產品，包括ODM/OEM蜂膠保健產品及自家品牌蜂膠產品及茄紅素產品。與本集團原有產品相比，目標公司主要產品(例如蜂膠產品及茄紅素產品)的目標客戶群較廣。此外，蜂膠產品及茄紅素產品的原料(包括蜂蜜及番茄)與傳統中藥材的供應鏈不同，本公司認為某程度上可作為本集團生產成本的風險對沖。因此，董事會相信，收購事項有助本集團多元化產品組合、擴展產品地域覆蓋及降低醫藥及保健產品業務原料採購集中風險。

此外，董事會認為，目標公司乃中國軟膠囊行業先驅。目標公司為中國首部自動滾模式軟膠囊機的研發及生產試點基地、中國軟膠囊機國家基準編製參與者及中國首個蜂膠軟膠囊及首個液體鈣膠囊的開發商。由於軟膠囊亦於醫藥及保健產品之中日益普及，故此目標公司生產軟膠囊的先進技術及完善的生產基地有助本集團於未來開發更多醫藥及保健產品。

儘管目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年九月三十日止九個月分別錄得除稅後虧損約人民幣2.92百萬元、人民幣7.23百萬元及人民幣5.15百萬元，董事會注意到，ODM/OEM產品銷售佔目標公司總收益的大部分，與其自家品牌產品相比毛利率較低，而目標公司仍在為其自家品牌產品開發以零售客戶為目標的下游銷售渠道。憑藉

已於醫藥及保健產品市場建立的零售銷售網絡及行業經驗，本集團可協助目標公司擴展其自家品牌產品銷售渠道，因此有望協助改善目標公司的財務表現及盈利能力。

本集團認為，中國存在大量老年人口，就人均消費而言尤然，故此醫藥及保健產品市場存在大量業務增長空間。收購事項配合本集團發展策略，可擴展其於醫藥及保健產品行業的現有產品組合。此外，收購事項將有助本集團善用目標公司的先進技術及生產基地，於未來開發新產品。收購事項帶來的協同效益將為本集團帶來長期戰略增長機遇。

經考慮上述，董事認為，該協議條款及條件按一般商業條款進行，屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東整體利益。

### 有關買方的資料

買方為於中國成立的投資控股公司，並為本公司的全資附屬公司。本公司為投資控股公司。本集團主要從事(i)醫藥產品業務；(ii)融資租賃業務；(iii)基因檢測及分子生物診斷服務。

### 有關賣方的資料

賣方為一名個人及商人，於本公告日期擁有目標公司全部股權。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一名獨立第三方。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.06條計算有關收購事項的最高適用百分比率高於5%但低於25%，故此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 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	買方根據該協議條款及條件向賣方收購股權
「該協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為二零二四年三月一日的股權轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「目標公司董事會」	指	目標公司董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行一般於正常營業時間開門營業的日子（不包括法定假期）
「本公司」	指	三愛健康產業集團有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1889）
「完成」	指	根據該協議條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成落實日期
「代價」	指	買方就股權向賣方應付代價，即人民幣33.15百萬元
「董事」	指	本公司董事
「EBIT」	指	除利息及稅項前盈利
「股權」	指	目標公司51%股權
「股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓目標公司51%股權
「本集團」	指	本公司及其所有附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信屬獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方的任何人士或公司或其各自最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「ODM」	指	原始設計製造，其為一種業務模式，涉及設計及製造產品或部件以供客戶建立品牌及轉售
「OEM」	指	代工生產，其為一種業務模式，涉及根據客戶的設計及規格製造產品或部件以供客戶建立品牌及轉售
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	北京巴夫羅科技有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京航洋健康科技有限公司，於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「賣方」 指 謝海京先生，彼為一名商人，於本公告日期擁有目標公司全部股權

「%」 指 百分比

承董事會命  
三愛健康產業集團有限公司  
執行董事  
余昊

香港，二零二四年三月一日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事，分別是陳成慶先生、高伯瑞先生、袁朝陽先生、張榮慶教授及余昊先生；一名非執行董事修遠先生；以及三名獨立非執行董事，分別是朱依諄教授、許麒麟先生及張瑞根先生。