

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，並表明概不就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之任何損失承擔任何責任。



# 奧園健康生活集團有限公司

AOYUAN HEALTHY LIFE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3662)

## 補充公告

### 有關收購萬勇發展有限公司70%已發行股本之關連交易

茲提述奧園健康生活集團有限公司(「本公司」)日期為二零二一年十二月十七日之公告(「該公告」)，內容有關收購萬勇發展有限公司70%已發行股本。除非另有界定，否則本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此向股東及潛在投資者提供有關收購事項之額外資料，載列如下：

#### 代價基準

誠如該公告所披露，代價人民幣78,713,600元乃由訂約方參考(其中包括)目標公司全部已發行股本之估值約人民幣112,448,000元(「估值」)(誠如估值報告所載)及該公告「收購事項之理由及裨益」一段所載其他因素經公平磋商後釐定。

目標公司於二零一九年二月註冊成立為母集團成員公司。中國奧園隨後於二零一九年五月透過目標集團向投資基金投資15,000,000美元。目標集團持有投資基金管理股份的33.33%權益及參與性無表決權股份的100%權益，其惟一目的是直接投資於一間人工智能驅動的醫療保健公司(「醫療保健公司」)，均根植於中國及美利堅合眾國(「美國」)，專注於通過DNA甲基化將早期癌症檢測測試商業化。投資基金現時持有醫療保健公司之若干優先股，相當於醫療保健公司之約5%股權。

## 估值方法及假設

### 方法

於評估有關目標公司股權價值之公平值時，獨立估值師睿力評估諮詢有限公司(「估值師」)已獲提供醫療保健公司的最新融資資料，即於二零二一年三月十五日(「發行日期」)發行B系列優先股。由於發行日期接近估值日期，且於該期間，醫療保健公司之業務並無發生重大營運里程碑事件及重大變動，估值師經考慮市場法項下的指引交易(近期融資價格)法的一個版本，即倒推法，以得出醫療保健公司於發行日期及二零二一年九月三十日(「估值日期」)之公平交易的隱含股權價值。

倒推法反向應用股權分配模型。醫療保健公司的總股權價值乃利用公平交易的最新融資價格(優先股的發行價)、經濟權利及有關股權分配中柏力克-舒爾斯期權定價模型的退出事件時間、波動性及無風險利率的分配假設推斷得出。

在柏力克-舒爾斯模式下應用的股權分配法，適合在未來可能的結果範圍難以預測，以至於預測將是高度投機的情況下使用。也就是說，使用柏力克-舒爾斯模式下的方法通常適合於將經濟權利的價值分配予每一類股份的情況。

在計算B系列優先股的公平值時，股權分配法對柏力克-舒爾斯模式中的若干關鍵假設及輸入數據敏感，包括可資比較公司的波動性、無風險利率及退出事件的時間。鑒於醫療保健公司的總股權價值保持不變，市場參數的波動將改變權益分配的結果。估值師基於估值日期的多種情況使用B系列優先股於發行日期的實際交易價格將從倒推法得出的總股權價值分配至優先股及普通股。根

據此種方法，柏力克-舒爾斯模式中的市場參數在發行日期與估值日期之間的變化應反映在優先股的公平值中。

	發行日期 (二零二一年 三月十五日)	估值日期 (二零二一年 九月三十日)
波動性(附註)	69.81%	65.94%
無風險利率(附註)	1.05%	1.04%
退出事件的時間(清算、贖回)	6年	5.5年
距首次公開發售日期的預計時間	1.3年	0.8年

附註：基於公開可獲得資料。

鑑於在優先股發行日期及估值日期之期間並無實現重大的經營里程碑，最新融資價格所隱含的倒推股權價值被用作醫療保健公司截至估值日期的股權價值公平值的最佳估計。

於釐定截至估值日期的股權價值後，根據三種不同情況下的經濟及控制權，將股權價值分配至各個類別的股權：通過採納股權分配模型，將清算情況、贖回情況及轉換情況分配至不同類別的股份。

在清算情況下，優先股持有人應有權收取在醫療保健公司發生任何自願或非自願的收購、清算、解散或清盤時有關購買價格的規定回報。

在贖回情況下，優先股持有人於優先股發行日期的第六週年之前在並不符合資格退出的情況下，應有權收取有關優先股購買價格的規定回報。

在轉換情況下，優先股持有人應具有根據轉換比例轉換為醫療保健公司普通股的轉換權。

估值師將醫療保健公司的股權價值分為不同層級，其中不同類別的股東於各種情況下將獲得不同層級的股權價值。各層級的公平值乃分別具有下層與上層行使價格的認購期權之間的差額。採用以截至估值日期對退出事件的時間、波動性及無風險利率為關鍵假設的柏力克-舒爾斯期權定價模型釐定每種情況下優先股價值所需之認購期權的公平值。優先股公平值乃通過疊加各層級優先股持有人將收取的權益比例而得出。

## 假設

是次估值所採用的具體關鍵假設包括：

- 退出事件的時間假定為清算事件(「清算」)及贖回事件(「贖回」)的優先股發行日期的第六(6)週年，以及轉換事件(「轉換」)的優先股發行日期後1.3年；
- 無風險利率乃基於發行日期美國政府長期國債的收益率曲線而作出；
- 最近融資價格乃基於優先股於發行日期的發行價而作出；
- 波動性乃根據可資比較上市公司的歷史股票價格的平均年化標準差釐定，時間長短與預期退出事件的時間相稱；

可資比較上市公司乃參照以下的選擇標準進行篩選：

- 該等公司的主要業務乃生產及開發用於早期癌症檢測的測試；
- 該等公司於美國、香港和中國的主要交易市場上市；
- 該等公司具有長遠的上市和經營史；及
- 該等公司的財務資料可由公眾查閱。

下文載列若干經甄選可資比較上市公司：

公司名稱	股票代碼	業務描述(附註)	於發行日期 (二零二一年 三月十五日) 的波動性	於估值日期 (二零二一年 九月三十日) 的波動性
EXACT Sciences Corporation	EXAS:US	EXACT Sciences Corporation專注於開發用於早期檢測和預防結直腸癌的無創分子篩查測試及將其商業化。該測試乃基於糞便的DNA測試，通過檢測結直腸癌細胞的基因突變來識別癌前病變及癌症。	69.52%	63.08%
Guided Therapeutics, Inc.	GTHP:US	Guided Therapeutics, Inc.正開發無痛測試，用於早期檢測導致宮頸癌的疾​​病。	257.74%	267.08%
iCAD Inc.	ICAD:US	iCAD, Inc.提供先進的乳腺癌檢測和放射治療解決方案。其提供先進的硬軟件以及旨在支持癌症檢測及放射治療的管理服務。iCAD服務於美國的客户。	67.46%	62.67%
VolitionRx Ltd	VNRX:US	VolitionRx Limited生產表觀遺傳癌症檢測血液測試。其測試專為檢測血液中特定癌症的核小體模型而設計，並確定若干在癌症類型之間不同的主要核糖體變異。	70.10%	68.80%
		中位數	69.81%	65.94%

附註：基於公開可獲得資料。

波動性乃根據公開來源的可資比較上市公司的歷史股票價格的平均年化標準差釐定，其時間長度與退出事件的預期時間(即優先股發行日期的第六週年)相稱。採用可資比較公司之間的波動率中位數以得出結果，估值師認為此乃防止異常值歪曲結果的更合理方法。

於達致估值意見時，估值師已考慮以下主要因素：

- 整體經濟前景以及影響目標公司及醫療保健公司、其行業及市場之特定經濟及競爭因素；
- 目標公司及醫療保健公司經營所屬行業的性質及前景；
- 目標公司及醫療保健公司的財務及經營業績；
- 目標公司及醫療保健公司的財務狀況及信貸風險；
- 同類業務實體的市場衍生投資回報及其他類似業務的回報；及
- 資本市場上目前現行長期借貸利率及無風險利率。

估值中所採用的主要假設如下：

- 現有的政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生重大變化，從而可能對目標公司及醫療保健公司的業務產生不利影響；
- 不存在與經估值資產有關且可能對報告價值產生不利影響的隱瞞或意外情況，亦不承擔於估值日期後市況變化的責任；
- 本公司管理層就估值所提供的資料和作出的估計／陳述屬完整、準確及可靠；
- 自資料來源所取得的公開及統計資料被視為值得信賴、準確及可靠；
- 經濟前景及特定行業前景不會出現影響目標公司及醫療保健公司業務持續經營及相關股份公平值的大幅波動；
- 於估值報告日期後，有關企業稅率、利率、長期借款利率及匯率與目標公司及醫療保健公司經營所在國家的現行稅率相比並無出現可能對其業務造成重大影響的重大變動；及

- 管理與業務戰略以及運營架構概無重大變化，將繼續按照目前現有及預期業務模式經營。

### **董事會有關估值方法及假設之公平性及合理性之意見**

董事會已與估值師之負責人員進行面談，以查詢彼等於估值類似生物科技公司方面之經驗以及所採用之關鍵假設及方法。董事會亦已審閱估值報告並從估值師獲悉，估值透過市場法及倒推法得出所涉及股本權益(如優先股)之價值。此外，透過採納權益分配模型能反映優先股之權利及特權之價值。優先股之公平值乃根據醫療保健公司之最近一輪融資自股權價值分配達致。因此，董事會認為，估值所採用之假設及方法屬公平合理。

### **董事會對估值師獨立性的評估**

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師為獨立於本集團及其關連人士的第三方。於本公告日期，估值師並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權或擁有任何權利(無論是否可依法執行)認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券。

於本公告日期，估值師自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發年度業績的編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### **董事會對估值師能力的評估**

有關估值方面的估值師負責人為區永源先生、侯家俊先生及許悅先生。

區永源先生為睿力評估諮詢有限公司的董事總經理。彼為香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲物業協會會員及測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港及中國的財務估值、物業估值及業務諮詢方面擁有逾10年經驗。此外，彼向多個行業之客戶提供意見，包括製藥、生物科技、技術及醫療保健服務等。

侯家俊先生為睿力評估諮詢有限公司的副董事。彼為香港會計師公會會員。彼於香港及中國的商業估值、併購項目及業務諮詢方面擁有逾8年經驗。彼向多個行業之客戶提供意見，包括金融、生物科技、人工智能、技術及能源等。

許悅先生為睿力評估諮詢有限公司的助理經理。彼為特許金融分析師協會成員及金融風險管理師。彼於香港及中國的財務估值、物業估值及業務諮詢方面擁有逾5年經驗。

經計及上述區先生、侯先生及許先生之資格及經驗，董事會認為，估值師為進行估值之合資格專家。

### **董事會對代價公平性及合理性的評估**

董事會已與估值師的負責人討論並審慎審閱估值的相關基準、假設及方法。董事會認為，醫療保健公司之優先股的公平值乃目標公司股本權益價值的合理估計，並得出目標公司70%已發行股本的公平值。鑑於上文所述，董事會認為，代價乃經參考估值適當釐定，因此屬公平合理。

### **進行收購事項之理由及裨益**

醫療保健公司的肝癌檢測目前正於中國及美國進行臨床試驗，及其發展科目主要集中於肝癌、結腸癌、乳腺癌及肺癌。其肝癌檢測已於二零一九年獲得美國食品藥品監督管理局(「**食品藥品監督管理局**」)頒發「突破性設備」稱號，預計獲得首個基於ctDNA甲基化的肝癌檢測的體外診斷(IVD)認證，並將於二零二二年獲得食品藥品監督管理局的審批。

董事會認為，大健康產業於未來將有巨大的發展潛力，及醫療保健公司開發的早期癌症檢測的商業化可為患者及醫療機構提供更方便且更實惠的血液檢測。由於預期醫療保健公司的早期癌症檢測於中國商業化後獲廣泛應用，董事會認為，早期癌症檢測可應用於社區健康檢查，此將與本集團現有業務產生協同效應。

儘管本集團專注於其提供物業管理服務的核心業務，本集團一直在評估大健康業務的表現及前景，且不時開拓其他商機。收購事項為本集團多元化現有投資組合提供寶貴的機遇，並跨出投資大健康產業的醫療保健行業的第一步，此舉符合本集團的長期規劃及戰略佈局。

經考慮上文所述，董事會(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款及條件(包括代價)乃按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

本補充公告乃對該公告的補充，應與該公告一併閱讀。該公告所載的所有其他資料及內容維持不變，並對所有目的而言繼續有效。

承董事會命  
奧園健康生活集團有限公司  
主席  
郭梓寧

香港，二零二二年一月十三日

於本公告日期，執行董事為鄭煒先生及鄭少輝先生；非執行董事為郭梓寧先生及阮永曦先生；以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。