

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之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。



EC Healthcare

醫思健康

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 2138)

須予披露交易
認購合資公司股份以
興建將予出租並用作醫療中心的新商業物業

該等交易

認購合資公司 30% 股權

於二零二二年六月五日，Healthy Cameron 及擔保人（均為本公司間接全資附屬公司）訂立認購協議，據此 Healthy Cameron 有條件同意認購而合資公司有條件同意向 Healthy Cameron 配發及發行認購股份，認購股份將佔緊隨交割後合資公司經擴大已發行股本總額的 30%。擔保人已同意就 Healthy Cameron 履行認購協議項下的若干責任提供擔保。

合資公司為現有股東就合資事項（即大樓的所有權、開發、管理及營運）成立的合資公司。交割後，Healthy Cameron 將與現有股東及合資公司訂立股東協議。

合資公司將不會成為本公司的附屬公司，且財務業績亦不會於本集團的財務報表內綜合入賬。

租賃

本公司間接全資附屬公司 Healthy Cameron OpCo 亦須承諾於大樓建成後租賃大樓的所有樓面面積，初步租期為 5 年。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，本集團須將租賃確認為使用權資產，因此，根據上市規則，租賃及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。根據香港財務報告準則第 16 號，本集團將根據租賃確認的使用權資產價值估計約為 335,326,000 港元，即租賃項下總租金及其他費用的現值。股東務請注意，上述數字未經審核，且日後或會予以調整。

由於有關各項該等交易的最高適用百份比率超過 5%，但全部適用百份比率均低於 25%，各項該等交易構成本公司之須予披露交易，根據上市規則第 14 章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

該等交易

認購合資公司 30% 股權

於二零二二年六月五日，Healthy Cameron 及擔保人（均為本公司間接全資附屬公司）訂立認購協議，據此 Healthy Cameron 有條件同意認購而合資公司有條件同意向 Healthy Cameron 配發及發行認購股份，認購股份將佔緊隨交割後合資公司經擴大已發行股本總額的 30%。擔保人同意就 Healthy Cameron 履行認購協議項下的若干責任提供擔保。

合資公司為現有股東就合資事項（即大樓的所有權、開發、管理及營運）而成立的合資公司。

對合資公司的初始出資

根據認購協議，Healthy Cameron 應於交割後向合資公司作出以下出資（以下(a)及(b)統稱「初始出資」）：

- (a) 認購價 7,200.00 港元，作為認購股份的代價；及
- (b) 股東貸款，其金額將根據以下各項釐定：(i)緊隨交割後合資公司總市值的 ECH 持股比例（即緊隨交割後的 30%）；減(ii)認購價，

上限為 275,000,000 港元。

緊隨交割後合資公司的總市值將根據（其中包括）以下各項釐定：(a)直至交割日期及緊接交割前現有股東對合資公司的出資總額；及(b)收購餘下單位的購買價及交易成本。為便於交割，將於交割日期支付的初始出資額應根據交割日期前擬編製的備考交割賬目釐定，最終數額將根據交割日期後編製的交割賬目進行調整。合資公司將使用初始出資作為收購餘下單位的購買價及交易成本以及大樓的興建成本。

Healthy Cameron 應於簽立認購協議時向合資公司的律師支付按金 45,000,000 港元（即構成有效履行該付款責任）。交割後，按金將自初始出資中扣除，作為部分付款，而餘額將由 Healthy Cameron 支付予合資公司的律師。

先決條件

交割須待以下條件獲達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (i) 合資公司於認購協議中所作出的保證於截至交割日期在所有重大方面屬真實、正確且不具誤導成分；
- (ii) 自認購協議日期起至交割日期止並無持續的重大不利影響；

- (iii) **Healthy Cameron** 已根據認購協議向合資公司的律師妥為支付按金；及
- (iv) 收購所有餘下單位的協議經已訂立並保持十足效力及作用，且並無收到任何終止該等協議的通知。

倘任何條件(上述第(iii)段除外)於最後截止日期或之前未獲達成，或獲 **Healthy Cameron** 豁免，**Healthy Cameron** 可全權酌情決定延長最後截止日期或終止認購協議。倘 **Healthy Cameron** 選擇終止認購協議，合資公司須於終止日期起計 20 個營業日內將 **Healthy Cameron** 支付的所有按金退還或促使退還予 **Healthy Cameron**，而不收取任何利息或費用。

交割

所有條件獲達成(或獲 **Healthy Cameron** 豁免(如適用))後，且不早於所有餘下單位的收購預訂完成日期(「收購交割」)前 21 天，合資公司應向 **Healthy Cameron** 發出通知(「交割通知」)，當中載明(其中包括)收購交割日期及交割日期，該日期須於交割通知送達後第 14 天或訂約方可能書面協定的其他較後日期落實。

交割後，**Healthy Cameron** 及各現有股東各自的總出資額(包括彼等各自向合資公司提供的股東貸款)應與彼等於合資公司的持股比例相當。合資公司將不會成為本公司的附屬公司，且其財務業績亦不會於本集團的財務報表內綜合入賬。

租賃

本公司的間接全資附屬公司 **Healthy Cameron OpCo** 亦須承諾租賃大樓的所有樓面面積，自大樓按約定移交條件移交之日或自簽發大樓使用許可證起計第 90 天(以較早者為準)起初步為期 5 年，總租金及招牌許可費每年約 97,000,000 港元(「承諾租金」)，按月支付，可選擇按當時的公開市場租金另外續期 5 年。**Healthy Cameron OpCo** 應提供 3 個月租金的等額按金。

Healthy Cameron OpCo 將擁有命名及管理大樓的獨家專有權並有權於租賃期內分租大樓的任何部分。

初始出資及承諾租金的釐定及籌資

初始出資及承諾租金乃經 **Healthy Cameron**、**Healthy Cameron OpCo** 及合資公司公平磋商後釐定並符合正常商業條款，並考慮以下各項因素，包括：(a) 本公告「訂立該等交易之理由及裨益」一節所述的該等交易之理由及裨益；(b) 現有股東對合資公司的注資及合資公司的融資要求；及(c) 鄰近地區可比較物業的市場租金。

初始出資及承諾租金將以本集團的內部資源撥付。

擔保人所提供擔保

擔保人向合資公司提供擔保，以保證 **Healthy Cameron** 就認購協議承擔的若干責任。

股東協議

交割後，Healthy Cameron 將與現有股東及合資公司訂立股東協議。股東協議的協定條款概述如下：

訂約方	<ol style="list-style-type: none">1. Healthy Cameron2. 現有股東（即 CW、KL1 及 KL2）3. 合資公司
合資公司的目的及業務	合資公司的目的及業務主要為：(a)擁有及開發大樓；(b)管理及經營大樓；及(c)從事 Healthy Cameron、CW、KL1 及 KL2 作為合資公司股東可能同意的其他業務。
董事會代表	合資公司的董事會最多由四(4)名董事組成，其中：(a) Healthy Cameron 有權提名及委任一(1)名董事；(b) CW 有權提名及委任一(1)名董事；及(c) KL1 及 KL2 有權提名及委任餘下兩(2)名董事。
投票安排	除若干特定事項須經合資公司全體股東或全體董事（視情況而定）一致批准外，所有其他事項均須以簡單多數決定。
股份轉讓限制	合資公司的所有股份轉讓均受合資公司其他非轉讓股東的優先購買權所約束。此外，Healthy Cameron 對合資公司其他股東所持有的股份擁有優先要約權。
股息及分派政策	所有可供分派的溢利應按彼等各自於合資公司中的持股比例以股息的方式分派予合資公司股東，惟倘其對合資公司的總實繳資本的內部收益率超過一定比例，則 Healthy Cameron 應與其他股東分享其部分分派權利。
合資公司的期限	合資公司股東應行使所有權利及權力，以確保合資公司於股東協議日期後五年當日或之前出售其資產，並將出售所得款項淨額分派予股東。

訂立該等交易之理由及裨益

合資公司目前擁有及持有該物業的業權，並擬收購餘下單位及將該物業地塊的組合地塊重新開發為估計可出租樓面面積約 103,000 平方英尺，主要用作醫療中心及其他臨床用途。

大樓將位於尖沙咀核心商業中心金馬倫道。合資公司旨在將該大樓改造成獨一無二的醫療級別大樓，以推動本集團的增長及未來戰略。本集團將會擁有大樓的冠名權，預期將提升集團品牌知名度。本集團將會對大樓進行定製設計，打造個性化醫療空間佈局，以容納專業的醫療器械，使本集團能夠提供一站式的優質醫療及醫美服務。本集團計劃整合其位於九龍不同大廈的診所，並預期該專用物業可推動業務增長及提升整體營運效率。大樓預期將於 2024 年第四季度落成。

考慮到上述情況，董事認為該等交易及認購協議、股東協議及租賃的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團、本公司、HEALTHY CAMERON、HEALTHY CAMERON OPCO、擔保人、現有股東及合資公司的資料

(1) 本集團、本公司、Healthy Cameron、Healthy Cameron OpCo 及擔保人

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事提供醫療及保健服務。

Healthy Cameron 主要從事投資控股。

Healthy Cameron OpCo 主要從事房地產營運管理。

擔保人主要從事提供醫學美容及美容保健服務、銷售護膚及美容產品以及投資控股。

Healthy Cameron、Healthy Cameron OpCo 及擔保人各自均為本公司之間接全資附屬公司。

(2) CW

CW 於英屬處女群島註冊成立，並為亞洲聯合基建控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：0711）的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

(3) KL1 及 KL2

KL1 於英屬處女群島註冊成立，其主要業務為投資控股。

KL2 於新加坡註冊成立，其主要業務為投資控股。

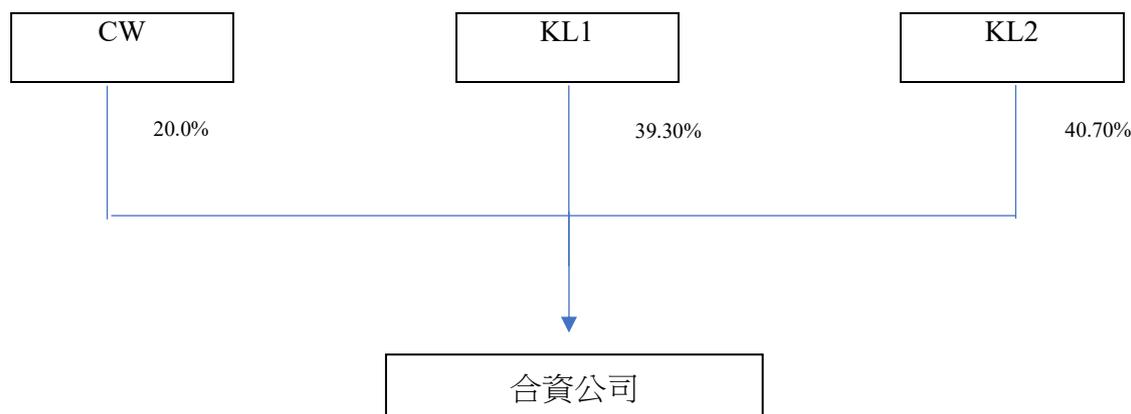
KL1 及 KL2 為該地區領先的房地產投資管理公司之一的凱龍瑞集團管理的投資基金附屬公司。

(4) 合資公司

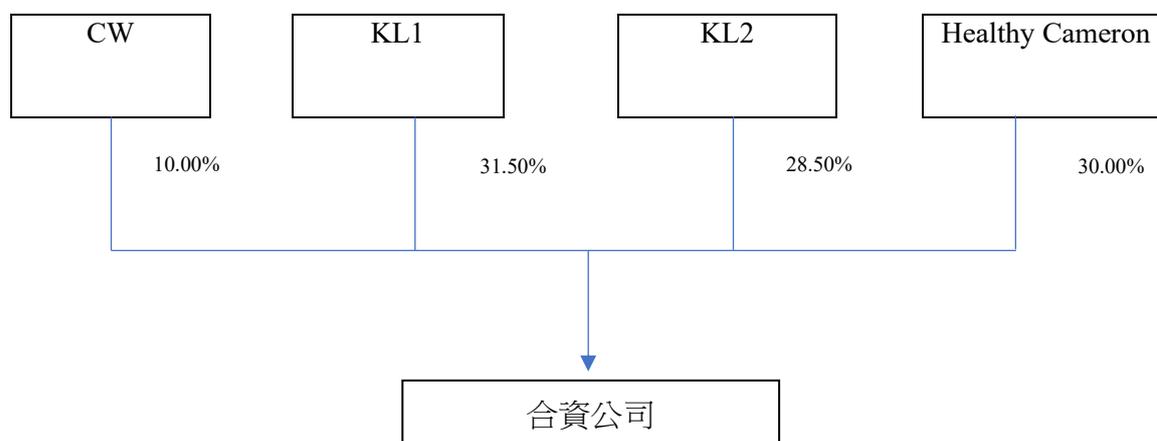
合資公司於香港註冊成立，並主要從事物業開發。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，合資公司、現有股東及其各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

以下為合資公司於本公告日期的股權架構：



以下為合資公司緊隨交割後的預期股權架構：



合資公司的財務資料

以下經審核財務資料乃摘錄自合資公司根據香港公認會計原則編製的經審核財務報表：

	截至二零一九年 十二月三十一日止 年度	截至二零二零年 十二月三十一日止 年度	截至二零二一年 十二月三十一日止 年度
收益	531,183	762	155
除稅前溢利／（虧損）	288	(6,796,500)	6,497,851
除稅後溢利／（虧損）	288	(6,796,500)	6,497,851

於二零二一年十二月三十一日，合資公司的經審核資產淨值約為(5,274,486)港元。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，本集團須將租賃確認為使用權資產，因此，根據上市規則，租賃及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。根據香港財務報告準則第 16

號，本集團將根據租賃確認的使用權資產價值估計約為 335,326,000 港元，即租賃項下總租金及其他費用的現值。股東務請注意，上述數字未經審核，且日後或會予以調整。

由於有關各項該等交易的最高適用百份比率超過 5%，但全部適用百份比率均低於 25%，各項該等交易構成本公司之須予披露交易，根據上市規則第 14 章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

概無董事須於批准該等交易的董事會會議上放棄投票。

一般事項

交割須待認購協議項下條件獲達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實，因此，該等交易可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「大樓」	指	將於該物業地塊的組合地塊上興建的樓宇
「交割」	指	Healthy Cameron 根據認購協議交割認購股份的認購及提供股東貸款
「交割日期」	指	交割落實之日
「本公司」	指	醫思健康（股份代號：2138），於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「CW」	指	智逸有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為現有股東
「董事」	指	本公司董事
「ECH 持股比例」	指	Healthy Cameron 及／或本集團其他成員公司當時持有的合資公司股權，即緊隨交割後的 30%
「現有股東」	指	CW、KL1 及 KL2 的統稱，即於本公告日期合資公司的現有股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	聯合(集團)投資有限公司，於香港註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「Healthy Cameron」	指	Healthy Cameron Property Limited，於英屬處女群島註冊

成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「Healthy Cameron OpCo」	指	Healthy Cameron Op (HK) Limited，於香港註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士的第三方
「合資事項」	指	大樓的所有權、開發、管理及營運
「合資公司」	指	創利發展有限公司，於香港註冊成立的公司
「KL1」	指	Crest One International Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為現有股東
「KL2」	指	KLGCREF II Holdco Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的公司，並為現有股東
「租賃」	指	合資公司（作為出租人）及 Healthy Cameron OpCo（作為承租人）所訂立於大樓建成後租賃大樓的所有樓面面積
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	認購協議日期起計六個月的屆滿日期，或 Healthy Cameron 與合資公司可能書面協定的其他日期
「該物業」	指	(a) 九龍金馬倫道 35 號、(b) 九龍金馬倫道 37 號安利商業大廈及(c)九龍嘉蘭圍 16 號永興大廈 B 鋪地下 B 鋪(包括閣樓)及庭院的地塊連同其上所建現有樓宇的統稱
「餘下單位」	指	九龍嘉蘭圍 16 號永興大廈地下 A 鋪、第 1-9 樓及頂樓的統稱
「股東協議」	指	Healthy Cameron、現有股東及合資公司將於交割後就合資公司訂立經修訂及經重列股東協議
「股東貸款」	指	Healthy Cameron 將根據認購協議向合資公司提供的股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	Healthy Cameron、擔保人及合資公司於二零二二年六月五日訂立的認購協議

「認購價」	指	認購股份之代價，即合共 7,200.00 港元
「認購股份」	指	合資公司之 7,200 股普通股，佔合資公司緊隨交割後已發行股本總額的 30%
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該等交易」	指	合資事項及租賃
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
醫思健康
 公司秘書
蕭鎮邦

香港，二零二二年六月六日

於本公告日期，執行董事為鄧志輝先生、呂聯煒先生、李向榮先生、王家琦女士及黃志昌先生；非執行董事為陸韻晟先生；以及獨立非執行董事為馬清楠先生、陸東先生及林知行先生。