

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佈之內容概不負責，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佈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。



Hong Kong Life Sciences and Technologies Group Limited **香港生命科學技術集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8085)

於江西租賃房產 及管理合同

於二零一四年四月四日(交易時段結束後)，本公司間接全資附屬公司葵里天禧與裕和訂立租賃合同，據此，葵里天禧同意向裕和租賃該房產，相關條款及條件載於租賃合同。

於二零一四年四月四日(交易時段結束後)，葵里天禧與瑞悅訂立管理合同，據此，瑞悅同意向葵里天禧提供酒店管理服務，相關條款及條件載於管理合同。

本公佈由本公司根據創業板上市規則第17.10條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文刊發。

於二零一四年四月四日(交易時段結束後)，本公司間接全資附屬公司葵里天禧與裕和訂立租賃合同，據此，葵里天禧同意向裕和租賃該房產，相關條款及條件載於租賃合同。

於二零一四年四月四日(交易時段結束後)，葵里天禧與瑞悅訂立管理合同，據此，瑞悅同意向葵里天禧提供酒店管理服務，相關條款及條件載於管理合同。

租賃合同及管理合同之主要條款分別載於下文。

租賃合同

日期 二零一四年四月四日(交易時段結束後)

訂約方 婺里天禧，作為承租人
裕和，作為出租人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，裕和及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該房產

該房產位於中國江西省婺源縣秋口鎮黃源村，建築面積約為12,153.58平方米，由一幢酒店大樓及10幢連排別墅組成。

該房產之用途

本集團將利用該房產開設一間度假及健康中心酒店(「該酒店」)。改變該房產任何用途必須經裕和書面同意。

年期

租賃期限由租賃合同簽署日期起至二零一九年一月十四日止。婺里天禧有權單方面決定是否延長租約，每次可延期五年，經延長後之租賃期限合計不超過20年。

倘本集團決定延長租賃合同，本公司將遵守創業板上市規則之相關規定。

移交該房產

裕和須於二零一四年四月四日前按現狀移交該房產予婺里天禧，並已取得所有政府部門及機關一切有關批文及許可，包括完成整體竣工驗收。倘裕和未能按時移交，則租賃期限將於經婺里天禧同意下相應順延。倘裕和於二零一四年十二月三十一日前仍未能移交，婺里天禧將有權終止租賃合同，而裕和須向婺里天禧賠償損失。

租金

租約第一年租金為每月人民幣600,000元，第二年租金按第一年租金加5%計算，第三年租金按第二年租金加5%計算，如此類推。每段為期五年之租賃期限結束後，倘婺里天禧因國民經濟嚴重下滑而錄得虧損，婺里天禧有權與裕和磋商增降租金。於租賃合同簽署日期至二零一四年七月十四日止期間毋須支付租金。

逾期支付租金將要支付滯納金，按拖欠金額之0.5%每日計算。

葵里天禧須於租賃合同簽署日期起計10個工作天內向裕和支付租賃保證金人民幣1,200,000元，再於葵里天禧獲移交該房產進行試業10個工作天內支付剩餘租賃保證金人民幣1,200,000元。租賃保證金(不計利息)將於租賃期限屆滿及葵里天禧向裕和歸還該房產後退還予葵里天禧。

租金由訂約方經公平磋商並參考當地市場現況、該房產之特點及其實地與經濟環境後釐定。

轉讓該房產

於租賃期限內，倘裕和有意局部或全部轉讓該房產，必須事先取得葵里天禧之書面同意。此外，在相同條款下，葵里天禧對該房產享有優先購買權。如葵里天禧放棄行使購買權，裕和須就轉讓協議之條款事先取得葵里天禧之書面同意。

轉租該房產

葵里天禧可於取得裕和事先書面同意下將該房產其中部分轉租。

終止租約

倘未經裕和同意下擅自更改該房產之用途或將該房產轉租予第三方，又或拖欠租金超過三個月，則裕和有權終止租約而毋須作出任何形式之賠償。

管理合同

日期 二零一四年四月四日(交易時段結束後)

訂約方 葵里天禧，作為委託方
瑞悅，作為管理方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，瑞悅及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

酒店管理

葵里天禧僱用瑞悅為唯一管理方，於管理合同有效期限內管理該酒店。該酒店之試業日期為二零一四年五月一日，而正式營業日期則為二零一四年六月一日。

投資

葵里天禧須投資人民幣10,000,000元作設施裝修及完善等用途，為該酒店營運做好準備。有關金額須於二零一四年四月二十日前支付。

表現

瑞悅承諾，第二年淨利潤將達到人民幣9,000,000元，且淨利潤年增長率不會低於目標增長率（「目標增長率」），即(i)第三年至第五年為5%；及(ii)其後為租賃合同項下租金增長率。

管理費

婺里天禧須於該酒店建造及籌備階段分兩期向瑞悅支付總服務費人民幣320,000元，第一期人民幣160,000元須於管理合同簽署後10個曆日內支付作為工程服務費，餘下人民幣160,000元則於管理合同簽署後第三個月最後一日支付作為工程及籌備服務費。

該酒店營運期間之基本管理費為該酒店上一個月收益之2.5%。

除基本管理費外，婺里天禧將向瑞悅支付以下獎勵性管理費：

- (1) 第一年為淨利潤之5%；
- (2) 第二年為淨利潤達到人民幣9,000,000元時，淨利潤之6%；
- (3) 自第三年起：
 - (a) 倘淨利潤年增長率大於5%但不超過10%，即淨利潤之6%；
 - (b) 倘淨利潤年增長率大於10%但不超過20%，即(3)(a)所提述獎勵性管理費加超出10%之淨利潤年增長之12%；
 - (c) 倘淨利潤年增長率大於20%但不超過30%，即(3)(b)所提述獎勵性管理費加超出20%之淨利潤年增長之24%；
 - (d) 倘淨利潤年增長率超過30%，即(3)(c)所提述獎勵性管理費加超出30%之淨利潤年增長之30%；及
- (4) 倘目標增長率未達標，即毋須支付獎勵性管理費。

管理費由訂約方經公平磋商並參考瑞悅之經驗、當地市場現況及經濟環境後釐定。

年期

管理合同之年期由管理合同簽署日期起至二零一九年一月十四日止。葵里天禧有權單方面決定是否延長管理合同，每次可延期五年，經延長後之年期合計不超過20年。倘本集團決定延長管理合同，本公司將遵守創業板上市規則之相關規定。

商標

該酒店將使用「瑞凱」及「RUIKAY」商標以及所有相關名稱、商標及標誌。

違約及終止事件

- (1) 任何一方於管理合同屆滿前單方面終止管理合同而缺乏正當理由，或不履行管理合同且於接獲另一方之通知後15個曆日內仍不加以修正，即構成違反管理合同。違約方須為違約負責並向另一方支付違約金人民幣2,000,000元。
- (2) 倘瑞悅於任何三個連續年度內未達目標增長率，則葵里天禧有權即時終止管理合同而毋須支付任何補償或賠償。
- (3) 倘於第二年或任何往後年度未錄得淨利潤，則葵里天禧有權即時終止管理合同而毋須支付任何補償或賠償。
- (4) 倘瑞悅違反任何法律、法規或任何監管機關之規定，則葵里天禧有權即時終止管理合同而毋須支付任何補償或賠償。瑞悅須為由此造成之一切損失負全責。
- (5) 倘瑞悅未經葵里天禧事先書面同意而擅自向任何第三方轉租該房產或轉讓酒店管理權，則葵里天禧有權即時終止管理合同及收回該房產。瑞悅須為由此造成之一切損失負全責。
- (6) 倘任何一方單方面違反管理合同項下承諾、嚴重影響該酒店日常營運或嚴重侵犯另一方之合法權益，則另一方有權終止管理合同並要求違約方承擔違約責任。

(7) 管理合同可於以下情況終止：

- (a) 瑞悅未能根據管理合同向婺里天禧收取管理費、品牌推廣費及應收款項達三個月；
- (b) 任何一方如欲於試業日期後無任何理由終止管理合同，必須提前90個曆日以書面通知另一方，而此舉不得影響另一方之應得賠償權利，並須受以下條件規限：
 - (i) 如瑞悅建議終止管理合同，根據管理合同所提供房間／套房數目必須連續兩個營運年度不少於90%在營運並可供客人使用；
 - (ii) 該酒店並無發生不可抗力事件；
 - (iii) 如婺里天禧建議終止管理合同，婺里天禧必須向瑞悅支付所有應付管理費以及瑞悅管理人員之薪金及其他酬金；及
 - (iv) 婺里天禧並無干預該酒店之日常營運，讓瑞悅行使其唯一及專屬權利以控制該酒店之經營活動。

有關本集團之資料

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為(i)銷售保健產品；(ii)貿易業務；(iii)幹細胞技術及相關業務；及(iv)放債業務。

有關婺里天禧之資料

婺里天禧為本公司之間接全資附屬公司。此特殊目的附屬公司由本集團於中國江西省上饒市婺源縣成立，旨在經營本集團於婺源之酒店業務。婺里天禧之經營範圍為酒店管理(不包含經營)及酒店投資(依法律經批准之項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

有關裕和之資料

裕和為於二零零九年八月在中國江西省婺源縣成立之公司，主要從事房地產開發、物業管理、度假項目及旅遊發展。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，裕和及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關瑞悅之資料

瑞悅為於二零一一年三月在中國深圳市成立之公司，主要從事酒店管理、酒店投資及信息諮詢。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，瑞悅及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租賃合同及管理合同之原因

董事相信，租賃合同及管理合同可為本集團提供良機，有利於未來業務發展及擴大收入基礎，並具有提高本公司價值及提升股東回報之潛力。董事會將繼續物色其他投資機遇，務求擴大及分散本集團之業務組合。

董事認為，租賃合同及管理合同之條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	香港生命科學技術集團有限公司(股份代號：8085)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市
「關連人士」	指	具創業板上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據創業板上市規則獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「租賃合同」	指	葵里天禧與裕和於二零一四年四月四日訂立之租賃合同，據此，葵里天禧同意向裕和租賃該房產

「管理合同」	指	婺里天禧與瑞悅於二零一四年四月四日訂立之管理合同，據此，瑞悅同意向婺里天禧提供酒店管理服務
「淨利潤」	指	婺里天禧之年度淨利潤，並無計及租賃合同項下租金
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「該房產」	指	婺里天禧根據租賃合同向裕和租賃之房產
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「瑞悅」	指	深圳市瑞悅酒店管理有限公司，於中國成立之公司，為獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具創業板上市規則所賦予涵義
「婺里天禧」	指	婺源縣婺里天禧酒店有限公司，於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「年／年度」	指	自該酒店試業日期起計一月一日至十二月三十一日止各曆年，第一年指試業日期至該年十二月三十一日止期間，而最後一年指該年一月一日至管理合同終止或屆滿日期止期間

「裕和」 指 婺源縣裕和置業有限公司，於中國成立之公司，為獨立第三方

「%」 指 百分比

承董事會命
香港生命科學技術集團有限公司
執行董事兼行政總裁
盧志強

香港，二零一四年四月四日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)六名執行董事，即姜洪慶先生、林高坤先生、盧志強先生、朱漢邦先生、崔光球先生及蔡達先生；(ii)一名非執行董事，即林戈女士；以及(iii)四名獨立非執行董事，即季志雄先生、陳潤興先生、桂強芳先生及洪日明先生。

本公佈之資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本公佈之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本公佈所載資料在各重要方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

自刊發日期起計，本公佈將至少一連七日刊載於創業板網站<http://www.hkgem.com>之「最新公司公告」一頁及本公司網站<http://www.hklifesciences.com>內。