

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分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)

**涉及出售
目標公司待售股份之
須予披露交易**

該協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年四月十七日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方就出售事項訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買待售股份，代價為22百萬港元，以現金結付。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.06條計算有關出售事項的若干適用百分比率高於5%但低於25%，故此根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14章，出售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，於二零二四年四月十七日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方就出售事項訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買待售股份，代價為22百萬港元，以現金結付。

該協議的主要條款概述如下。

該協議

日期：二零二四年四月十七日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 賣方：三愛國際投資有限公司
(本公司全資附屬公司)；

(2) 買方：Merit Investment Holding Limited

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售事項要旨

根據該協議，賣方同意出售而買方同意收購待售股份，相當於目標公司全部已發行股本的59%。緊接完成前，賣方為待售股份的合法實益擁有人。

代價

就買賣待售股份應付之代價為22百萬港元，須於完成後以現金結付。

出售事項之代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)(i)目標公司的業務發展機會及前景；(ii)目標公司目前的財務狀況；及(iii)由獨立估值師(「估值師」)華坊諮詢評估有限公司所評估於二零二三年十二月三十一日的估值報告中載列的估值(「估值」)，其工作範圍主要包括於相關行業進行研究並自可靠來源蒐集相關市場數據進行分析，調查目標公司可得資料，設計合適的估值模型分析市場數據，以及得出目標公司的估計市值。有關估值的詳情，請參閱本公告「估值」一段。

先決條件

完成該協議須待本公司就訂立該協議及其項下擬進行的交易符合上市規則或其他監管機構一切要求後，方可作實。

完成

完成須於達成該協議的先決條件後於完成日期或賣方與買方可能協定之其他日期作實。

估值

根據估值師就待售股份進行的估值，待售股份於二零二三年十二月三十一日的市值為21,386,182港元。

估值方法

於編製估值時，成本法被視為不適用，原因乃其未能計算目標公司未來盈利潛力。收入法亦未獲採納，原因乃須輸入多項預測數據(包括但不限於合約條款及經營成本)，而有關資料無法輕易獲得充分理由證明或確定。

據本集團管理層告知，目標公司預期於可見未來維持其現有業務營運。此外，有足夠的公眾可資比較公司可讓估值師可靠獲得，以按基準評定目標公司的價值。因此，估值師認為市場法為對目標公司進行估值的最合適方法。

假設

估值的假設包括但不限於以下項目：

1. 基因檢測及分子生物診斷市場將維持穩定；
2. 政府制定與目標公司有關的環保政策將維持不變；
3. 目標公司管理層的經營經驗將維持於穩定水平；
4. 目標公司將維持目前的銷售水平；及
5. 目標公司預期將獲得足夠資金支持其業務，包括但不限於營運資金及資本支出投資以及業務計劃。

指引公開買賣可資比較公司法

指引公開買賣可資比較公司法利用與目標資產相同或相若的公開買賣可資比較公司資料得出價值指標。估值師認為，採用指引公開買賣可資比較公司法就對目標公司進行估值而言乃適當之舉，原因乃該方法反映目標公司持續經營，並提供有關市場上一組可資比較公司價值的直接市場參考資料。尤其，是次估值採納企業價值／銷售額比率。

企業價值／銷售額比率

由於企業價值／銷售額比率為估值中廣泛採納的定價倍數，因此被認為屬適當，並在是次估值中採納。其為對一家公司進行估值的比率，用以計量其有關截至估值日期相對於銷售額及業務規模的企業價值。公式如下：

$$\text{企業價值／銷售額比率} = \text{企業價值／年度銷售額}$$

挑選可資比較公司

透過採納市場法，估值師已挑選合適的可資比較公眾公司。挑選可資比較公司基於整體行業領域的可比性。

因此，估值師專注於識別從事目標公司業務的上市公司。因此，已組成一組具潛力的可資比較公司。其後，已進行更全面的研究，以限制挑選可資比較公司。

挑選可資比較上市公司主要參考以下挑選標準：

- 主要從事基因檢測及分子生物學診斷服務；
- 必須於證券交易所上市；
- 有關可資比較公司的資料必須自可靠來源摘錄。

可資比較公司

可資比較公司名單及經篩選可資比較公司的相關詳情載列如下：

公司	行業	證券交易所	價格 (附註6)	發行在外 股份	市值	銷售額	總負債	少數股東 權益	現金	企業價值	企業價值/ 銷售額
A公司(附註1)	生物科技	深圳	11.52	353.52	4,072.57	1,359.39	351.79	30.84	291.16	4,164.04	3.06
B公司(附註2)	生物科技	深圳	48.00	413.91	19,867.89	4,352.74	216.00	-	4,732.00	15,351.89	3.53
C公司(附註3)	醫療/護理服務	上海	23.34	416.20	9,714.11	2,002.27	1.00	-	705.00	9,010.11	4.50
D公司(附註4)	醫療/護理服務	納斯達克	28.91	29.63	856.69	289.21	14.91	-2.82	424.15	444.63	1.54
E公司(附註5)	金融集團	納斯達克	5.91	10.51	62.12	21.74	16.99	3.80	72.74	10.17	0.47
											<u>2.62</u>

附註：

1. A公司從事基因檢測以及有關高通量定序技術的設備及試劑銷售。其產品及服務包括生殖健康、遺傳病檢測、腫瘤檢測、技術服務、大數據服務、設備及試劑、大數據服務及實驗室整體解決方案。A公司於一九九七年四月十四日創立，總部位於中國北京。
2. B公司為從事基因組學領域科技服務發展的控股公司。其業務範圍包括科學、健康、農業、資訊及司法服務。B公司主要為精準醫療及精準健康等國家經濟及民生需要提供設備、技術支援及解決方案。B公司於一九九九年九月九日創立，總部位於中國深圳。
3. C公司從事提供基因組服務及解決方案。該公司為科研機構、大專院校、醫療機構及製藥公司提供基因檢測以及生物資訊分析的研究服務。其產品包括生命科學研究服務、醫學研究、技術及資料庫建立平台服務。C公司於二零一一年三月十五日創立，總部位於中國北京。
4. D公司為科技公司，從事提供基因檢測及定序解決方案。其提供基因組、已知突變、癌遺傳、載體篩查及腫瘤分析解決方案。D公司於二零一六年五月十三日創立，總部位於美利堅合眾國加州埃爾蒙德(El Monte)。
5. E公司從事提供預防及診斷健康檢測及服務。其透過以下分部運作：預防、診斷及個人化護理。預防分部向個人及企業實體提供基因檢測服務。診斷分部包括為個人、企業客戶及政府提供的COVID-19檢測服務，供社區檢測用。個人化護理分部提供個人化營養、脫髮及性健康產品，該等產品為每位客戶的個人遺傳變異及生物學資料訂製。E公司於二零一四年創立，總部位於香港。
6. A、B及C公司適用的貨幣均為人民幣。D及E公司適用的貨幣為美元。
7. 概無可資比較公司擁有優先股。

缺乏適銷性折讓

與在證券交易所市場公開買賣的同業公司相比，估值師在對目標公司股權進行估值時採納20.6%的缺乏適銷性折讓，以補償出售並非在證券交易所買賣的投資潛在的困難。

20.6%折讓 [來自] FMV受限制股份研究公司指南(FMV Restricted Stock Study Companion Guide)，該指南由FMV Opinions, Inc.發佈，該公司乃向私營及公眾公司提供廣泛財務顧問服務的一家傑出公司。有關結果基於736項可觀察交易得出。

控制權溢價

估值師於股權估值中採納10.0%的控制權溢價代表控股權益。

10.0%的溢價來自Business Valuation Resources, LLC發佈的全球控制權溢價研究(Global Control Premia Study)。

估值討論及概要

目標公司的估值概要如下：

項目	貨幣：港元
銷售額	15,846,000
企業價值／銷售額比率	2.62
適銷性折讓	20.6%
股權價值	32,952,515
持股比例	59.0%
控制權溢價	10.0%
目標股權價值	21,386,182

估值前提及估值基準

估值基於市值進行，而市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於各自知情、審慎及並非強制行事之情況下，於估值日期公平交易之估計金額」。有關定義與國際估值準則（International Valuation Standards）的規定一致。

資料來源

估值師假設於估值過程中獲得的數據，連同本公司向彼等提供的意見及聲明，已合理審慎編製。估值師並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

所考慮因素

是次估值考慮的因素包括但不限於以下項目：

- 目標公司的經營及財務風險；
- 政府制定與目標公司有關的環保政策；
- 該地區可資比較公司的平均經營參數；
- 目標公司管理層的經營經驗。

董事會對估值的意見

董事會已審閱並分析與估值有關的假設及方法，亦已向估值師及本公司管理層查詢有關估值以及其假設及方法。其包括但不限於所採納方法、編製估值所用企業價值／銷售額比率、估值師挑選的可資比較上市公司、達致估值的主要特定假設及估值的計算方法。因此，董事會認為估值的假設及方法屬公平合理。

有關本公司及賣方的資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事三項業務：(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。

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關目標公司及買方的資料

目標公司為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供(其中包括)基因檢測及分子生物診斷服務。目標公司於香港經營一家擁有所需牌照的實驗室，提供無創產前診斷、腫瘤基因篩查、DNA檢測及親子鑒定等服務。

根據目標公司的經審核賬目所示，目標公司於二零二三年十二月三十一日的經審核資產淨值約為6.39百萬港元。目標公司截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度每年的經審核除稅前及除稅後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前溢利	3,421	3,298
除稅後溢利	3,031	2,684

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，目標公司的財務業績亦不再與本集團的財務業績綜合計算。

買方的主要業務為投資控股，專門從事特殊機會的公司及／或資產投資與收購，專注於企業挽救、企業重整、高成長行業及上市前投資。

出售事項應佔收益或虧損

本公司預期自出售事項錄得未經審核收益約17.50百萬港元，即出售事項代價與目標公司於二零二三年十二月三十一日的資產淨值的59%之間的差額，須待本公司核數師審閱並最終審核後方可作實。

進行出售事項的原因及裨益

董事會於檢討目標公司的業績及戰略定位後認為，部分剝離將使管理層能夠將精力及資源重新分配於核心醫藥業務上。此次剝離亦將為本集團提供額外的營運資金。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的營運資金。

考慮到上述情況，董事認為，該協議的條款及條件乃正常商業條款，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

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

由於並無董事於出售事項中擁有重大利益，故並無董事須就批准出售事項的董事會相關決議案放棄投票。

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：

「該協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二四年四月十七日的待售股份買賣協議
「董事會」	指	董事會
「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有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1889）
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	該協議的先決條件獲達成後五個營業日內的任何一日，或賣方與買方可能協定的其他日期

「代價」	指	買方就待售股份應付賣方的代價，即22百萬港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售待售股份
「企業價值」	指	企業價值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Merit Investment Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由周晨先生全資擁有
「待售股份」	指	1,180,000股目標公司已發行普通股，相當於目標公司全部已發行股本的59%
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Zentrogene Bioscience Laboratory Limited，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為賣方的全資附屬公司

「賣方」 指 三愛國際投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，以及目標公司的唯一股東

「%」 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，二零二四年四月十七日

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。