

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。



TOWN HEALTH INTERNATIONAL HOLDINGS COMPANY LIMITED

康健國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立及
於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：3886)



HONG KONG HEALTH CHECK AND
LABORATORY HOLDINGS COMPANY LIMITED

香港體檢及醫學診斷控股有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：397)

須予披露交易：出售物業

須予披露交易：收購物業

於二零零九年八月二十八日，康健董事及香港體檢董事欣然宣佈：(i)協和買方(香港體檢之全資附屬公司)與賣方(康健之全資附屬公司)訂立了協和臨時協議；據此，協和買方已同意購買而賣方亦已同意出售協和物業，代價為24,000,000港元；及(ii)仁富買方(香港體檢之全資附屬公司)與賣方訂立了仁富臨時協議；據此，仁富買方已同意購買而賣方亦已同意出售仁富物業，代價為14,500,000港元。

根據上市規則第十四章，出售事項構成康健之須予披露交易，而收購事項亦構成香港體檢之須予披露交易。

緒言

於二零零九年八月二十八日，(i)協和買方(香港體檢之全資附屬公司)與賣方(康健之全資附屬公司)訂立了協和臨時協議；據此，協和買方已同意購買而賣方亦已同意出售協和物業；及(ii)仁富買方(香港體檢之全資附屬公司)與賣方訂立了仁富臨時協議；據此，仁富買方已同意購買而賣方亦已同意出售仁富物業。協和臨時協議及仁富臨時協議之主要條款載列如下：

協和臨時協議

日期

二零零九年八月二十八日

訂約方

協和買方： Funa Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為香港體檢之間接全資附屬公司。

康健董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，(i) 協和買方之主要業務為物業投資；及(ii)除康健集團於香港體檢之權益(見下述)外，協和買方及其實益擁有人為獨立於康健及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

賣方： 康健飲食文化有限公司，一家於香港註冊成立之公司及為康健之間接全資附屬公司，現以確認人身份出售協和物業。於本聯合公佈刊發日期，康健集團擁有香港體檢約3.5%已發行股本之權益。

香港體檢董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，(i)賣方主要從事膳食業務；及(ii)除康健集團於香港體檢之權益(見上述)外，賣方及其實益擁有人為獨立於香港體檢及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

協和物業

協和物業位於香港九龍觀塘協和街167A – 167C號協和大廈地下第12A、12B及12C號舖。協和物業將以「現狀」出售，且不附帶產權負擔，但受制於三份現有租約。有關此等租約之詳情如下：

- 有關第12A號舖及12B號舖一部分之租約為期五年，直至二零一零年四月二十日止。此份租約現時之月租為50,000港元(不包括管理費、差餉及地租)；

- 有關第12B號舖餘下部分之租約為期34個月，直至二零一一年七月三十一日止。此份租約現時之月租為14,000港元(不包括管理費、差餉及地租)；及
- 有關第12C號舖之租約為期34個月，直至二零一一年一月三十一日止。此份租約現時之月租為14,000港元(不包括差餉及地租)。

按下文「進行交易之理由及裨益」一段所述，賣方現以確認人身份出售協和物業，而康健集團及／或香港體檢集團並未獲得有關協和物業於截至二零零九年三月三十一日止過去兩個年度應佔之純利(扣除稅項及非經常性項目前及後)之資料。

協和物業之購買價

協和物業之購買價為24,000,000港元，付款時間表如下：

- 2,400,000港元為訂金，協和買方已於簽訂協和臨時協議時支付予賣方；及
- 購買價之餘數21,600,000港元須於協和交易完成時支付予賣方。

購買價乃由康健集團與香港體檢集團經參照協和物業當時之市價，以及考慮位於協和物業鄰近地區面積及質素相若之物業之市價後進行公平磋商而釐定。康健集團及／或香港體檢集團並無對協和物業進行獨立估值。

協和交易之完成

協和交易預定於二零零九年九月二十八日或之前完成。

仁富臨時協議

日期

二零零九年八月二十八日

訂約方

仁富買方： Dragon Oriental Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為香港體檢之間接全資附屬公司。

康健董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，(i) 仁富買方之主要業務為物業投資；及(ii)除康健集團於香港體檢之權益(見下述)外，仁富買方及其實益擁有人為獨立於康健及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

賣方： 康健飲食文化有限公司，一家於香港註冊成立之公司及為康健之間接全資附屬公司。於本聯合公佈刊發日期，康健集團擁有香港體檢約3.5%已發行股本之權益。

香港體檢董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，(i)賣方主要從事膳食業務；及(ii)除康健集團於香港體檢之權益(見上述)外，賣方及其實益擁有人為獨立於香港體檢及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

仁富物業

仁富物業位於香港九龍協和街121-125號、129-135號及141號及瑞和街92及112號仁富大廈地下F舖。仁富物業將以「現狀」出售，且不附帶產權負擔。仁富物業並無受制於任何租約，賣方將向仁富買方交吉。

按下文「進行交易之理由及裨益」一段所述，康健集團乃於二零零九年六月向一名獨立第三方收購仁富物業，而康健集團及／或香港體檢集團並未獲得有關仁富物業於截至二零零九年三月三十一日止過去兩個年度應佔之純利(扣除稅項及非經常性項目前及後)之資料。

仁富物業之購買價

仁富物業之購買價為14,500,000港元，付款時間表如下：

- 1,450,000港元為訂金，仁富買方已於簽訂仁富臨時協議時支付予賣方；及
- 購買價之餘數13,050,000港元須於仁富交易完成時支付予賣方。

購買價乃由康健集團與香港體檢集團經參照仁富物業當時之市價，以及考慮位於仁富物業鄰近地區面積及質素相若之物業之市價後進行公平磋商而釐定。康健集團及／或香港體檢集團並無對仁富物業進行獨立估值。

仁富交易之完成

仁富交易預定於二零零九年九月二十八日或之前完成。

交易代價之支付方法

香港體檢集團擬以內部資源撥付交易代價。

所得款項用途

康健集團將運用交易所得款項作為其一般營運資金及供業務進一步發展之用。

進行交易之理由及裨益

香港體檢集團之主要業務為在香港開設健康檢查中心及在香港收購具規模之健康檢查中心，為公眾提供健康檢查、先進診斷造影服務、日間護理觀察服務及醫療化驗相關服務。

協和物業位於協和街，鄰近觀塘重建地段。預期重建工程將提升觀塘區之城市形象及生活環境，進而提高協和物業之人流及可能提高其價值。此外，協和物業現受制於租金回報率每年3.9%之租約。香港體檢董事認為，協和交易為香港體檢集團締造投資良機。協

和物業之現有租約可為香港體檢集團帶來穩定收入來源；就長遠而言，香港體檢集團亦可利用協和物業開設健康檢查中心。

同樣地，仁富物業位於觀塘協和街。鑒於觀塘區之人流，香港體檢集團計劃利用仁富物業開設健康檢查中心，以進一步伸延其客戶基礎及服務大眾。

香港體檢董事認為，收購事項符合香港體檢集團之利益，而收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，為公平合理及符合香港體檢股東之整體利益。

康健集團為私家西醫及牙醫診所提供管理服務，並為香港普羅大眾服務之綜合保健服務供應商，主要以廣為熟悉之品牌名稱「Town Health Centre康健醫務中心」營業。康健集團之業務範圍大致分類為(i)提供保健及牙科服務；及(ii)銷售保健及醫藥產品。

賣方現以確認人身份出售協和物業，而協和物業之價值尚未於康健集團之財務報表內反映。康健集團購入協和物業之成本約為22,000,000港元。康健集團乃於二零零九年六月向一名獨立第三方收購仁富物業。按康健集團之最近期管理賬目所示，仁富物業之賬面值約為12,414,000港元。估計康健集團將因出售事項而記錄賬面收益／溢利約4,086,000港元，即(i)協和物業與仁富物業之總購買價；及(ii)協和物業收購成本與仁富物業賬面值之總值兩者間之差額。康健董事認為，出售事項為康健集團以合理回報變現協和物業及仁富物業投資之良機，從而實踐其擴展策略。

康健董事認為，出售事項符合康健集團之利益，而出售事項之條款乃按正常商業條款訂立，為公平合理及符合康健股東之整體利益。

須予披露交易

根據上市規則第十四章，出售事項構成康健之須予披露交易，而收購事項亦構成香港體檢之須予披露交易。

釋義

除另有指明外，下列詞彙於本聯合公佈中具有以下涵義：

「收購事項」	指	協和買方及仁富買方分別根據協和臨時協議及仁富臨時協議之條款收購協和物業及仁富物業
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「出售事項」	指	賣方根據協和臨時協議及仁富臨時協議之條款出售協和物業及仁富物業
「協和物業」	指	位於香港九龍觀塘協和街167A-167C號協和大廈地下第12A、12B及12C號舖之物業
「協和臨時協議」	指	賣方與協和買方於二零零九年八月二十八日就協和交易而訂立之臨時買賣協議
「協和買方」	指	Funa Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為香港體檢之間接全資附屬公司
「協和交易」	指	根據協和臨時協議之條款買賣協和物業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港體檢」	指	香港體檢及醫學診斷控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：397)
「香港體檢集團」	指	香港體檢及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「康健」	指	康健國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：3886)
「康健集團」	指	康健及其附屬公司
「交易」	指	協和交易及仁富交易
「賣方」	指	康健飲食文化有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為康健之間接全資附屬公司
「仁富物業」	指	香港九龍協和街121-125號、129-135號及141號及瑞和街92及112號仁富大廈地下F舖
「仁富臨時協議」	指	賣方與仁富買方於二零零九年八月二十八日就仁富交易而訂立之臨時買賣協議
「仁富買方」	指	Dragon Oriental Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為香港體檢之間接全資附屬公司
「仁富交易」	指	根據仁富臨時協議之條款買賣仁富物業
「%」	指	百分比

承董事會命
康健國際控股有限公司
執行董事
曹貴子

承董事會命
香港體檢及醫學診斷控股有限公司
主席
馮耀棠

香港，二零零九年八月二十八日

於本聯合公佈日期，康健董事會由三名執行董事包括蔡加怡小姐、曹貴子醫生及許家驊醫生太平紳士；一名非執行董事蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士以及三名獨立非執行董事陳金釗先生、韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士及何國華先生組成。

於本聯合公佈日期，香港體檢董事會由五名執行董事包括馮耀棠醫生、李植悅先生、曹貴宜先生、曹貴子醫生及蔡加怡小姐以及三名獨立非執行董事陳志遠先生、羅振雅先生及戚治民先生組成。

* 僅供識別