

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，並明確表示，概不對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。



美瑞健康國際產業集團
Meilleure Health International Industry Group

MEILLEURE HEALTH INTERNATIONAL INDUSTRY GROUP LIMITED

美瑞健康國際產業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2327)

關連交易 收購該等物業

於二零二四年十一月二十九日（交易時段後），本公司與賣方訂立協議，據此，本公司同意收購及賣方同意出售該等物業，總代價為人民幣13,400,000元（相等於約14.2百萬港元）。

上市規則項下之涵義

於本公告日期，賣方由U-Home Group International Limited全資擁有，一家由Shunda Investment Limited全資及實益擁有的公司，而該公司則由周旭洲先生全資及實益擁有。周旭洲先生為本公司之執行董事及主要股東。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為周旭洲先生的聯繫人，因而其被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該收購構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.76(2)條，由於收購事項的各項適用百分比率均低於5%，故收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

收購該等物業

於二零二四年十一月二十九日（交易時段後），本公司與賣方訂立協議，據此，本公司同意收購及賣方同意出售該等物業，總代價為人民幣13,400,000元（相等於約14.2百萬港元）。

協議

協議的主要條款載列如下：

- 日期：** 二零二四年十一月二十九日
- 訂約方：** (a) 賣方；及
(b) 本公司，作為買方。
- 收購事項：** (a) 宇業天逸商業廣場13號樓一層7號單位，總建築面積為306.46平方米，位於中國江蘇省蘇州市昆山市周市鎮金塘路65號（「七號單位」）；及
(b) 宇業天逸商業廣場13號樓一層12號單位，總建築面積為208.08平方米，位於中國江蘇省蘇州市昆山市周市鎮金塘路65號（「十二號單位」）；
- 該等物業的總建築面積為514.54平方米。
- 物業用途：** 商業
- 總代價：** 人民幣13,400,000元（相等於約14.2百萬港元）（「原價」）
- 付款方式：** 本公司之前支付的可退還保證金人民幣1,000,000元將轉為不可退還的訂金（「訂金」），以及該收購總代價的餘下金額須於賣方完成全部相關房產過戶手續（包括取得該等物業的產權證書）後30天內支付。
- 先決條件：** 該收購須待賣方完成該等物業的所有相關房產過戶手續（包括取得該等物業的產權證書）後，方告完成。賣方承諾協助本公司於二零二四年十二月三十一日之前取得該等物業的產權證書。若本公司未能在上述規定時間內取得該證書，本公司有權以書面通知賣方（「終止通知」）的方式單方面終止本協議。賣方應於收到終止通知之日起五個工作天內雙倍退還訂金。
- 完成：** 於二零二四年十二月三十一日或之前或雙方同意的任何其他日期。
- 回售權：** 本公司有權自完成日期起三年內按原價將該等物業於售回予賣家。

代價的釐定依據

購買該等物業的總代價為人民幣13,400,000元（相當於約14.2百萬港元），其中七號單位的代價為人民幣6,800,000元（相當於約7.2百萬港元）及十二號單位為人民幣6,600,000元（相當於約7.0百萬港元）。該收購的代價乃由本公司與賣方經公平磋商後釐定，並參考獨立第三方估值師（「估值師」）採用市場法通過比較附近現有物業作出的估值總額人民幣18,090,000元（「估值」）折讓約26%。該收購代價的付款將由公司內部資源、銀行融資或兩者的組合提供資金。由於該等物業由賣方開發，故無法得知其原始購置成本。

由於鄰近地區近期有多處類似物業的市場銷售證據，估值師採用市場法來確定該等物業的公允價值。根據市場法，該等物業的價值乃透過可比較物業的經調整平均市場單價（每平方米）乘以該等物業各自的可售面積（以平方米為單位）得出。估值師根據其專業判斷和經驗，在比較類似物業及該等物業時，會考慮可比較物業的異性特徵，包括規模、地點、時間、房齡、質量及任何其他相關因素，對平均市場單價（每平方米）進行調整。這種方法通常用於評估有可靠市場證據的類似該等物業的房產市場價值。估價乃基於賣方按現有狀態在市場上出售物業而作出的主要假設，而並無受益於遞延期限合約、回租、合資企業、管理協議或任何會影響該等物業價值的類似安排。下表載列獨立估值師用於估值的關鍵輸入：

編號	物業	關鍵輸入
1	七號單位	市場單價：人民幣28,835-35,531元/平方米
2	十二號單位	市場單價：人民幣36,151-44,344元/平方米

董事會亦已審查該等可比較物業的選擇基準，並注意到該等可比物業為 (i) 截至估價日期的近期交易；(ii) 位於該等物業各自的同一區域；及(iii) 與該等物業的規模相似。因此，董事會同意估值師的意見，即估值師所選的市場可比較物業與該等物業具有可比性，因此為公平、有代表性及合理的比較樣本。因此，董事會認為，估值師採用的基準和假設公平合理，及採用市場法進行的估值符合市場慣例，是對該等物業價值的客觀衡量，因此，公平合理。

訂約方的一般資料

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，及其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事住宅及商業地產、健康醫療相關、貿易及股權投資業務。

賣方為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。賣方由U-Home Group International Limited全資擁有，一家由Shunda Investment Limited全資及實益擁有的公司，而該公司則由周旭洲先生全資及實益擁有。周旭洲先生為本公司執行董事及主要股東。

收購之理由及裨益

本集團主要從事住宅及商業地產業務。董事會的目的是將該等物業用於投資目的及產生租金收入。於本公告日期，該等物業已出租給獨立第三方。七號單元的租賃期為二零二五年一月一日起至二零三一年三月三十一日止，租金為每年人民幣600,000元，每兩年加租5%。十二號單元的租賃期為二零二四年一月一日起至二零三零年三月三十一日止，租金為每年人民幣680,000元，每兩年加租5%。該等物業租賃的租金收入總額為每年人民幣1,280,000元，租金收益率約為9.6%。考慮到該等物業的優越位置，本集團認為該收購有潛力優化本集團的收入基礎和資產結構。本集團亦認為此次收購將提供了更好的現金流，潛在的資本增值及未來更高的回報。

該協議的條款乃雙方經公平磋商後達成。董事（包括獨立非執行董事）認為協議條款屬公平合理，依照正常商業條款或較佳條款，在公司日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

本公司之執行董事兼控股股東周旭洲先生及本公司之執行董事兼行政總裁周文川女士（周旭洲先生的聯繫人士）於該協議中擁有重大權益，且已就批准該協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所揭露者外，概無董事於協議中擁有任何重大權益，因此並無其他董事就該等董事會決議案放棄投票。

上市規則項下之涵義

於本公告日期，賣方由U-Home Group International Limited全資擁有，一家由Shunda Investment Limited全資及實益擁有的公司，而該公司則由周旭洲先生全資及實益擁有。周旭洲先生為本公司之執行董事及主要股東。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為周旭洲先生的聯繫人，因而其被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該收購構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.76(2)條，由於收購事項的各項適用百分比率均低於5%，故收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

釋義

「收購」	指	本公司根據協議擬收購該等物業
「協議」	指	本公司與賣方於二零二四年十一月二十九日簽訂的有關出售及購買物業的協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	美瑞健康國際產業集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，及其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	賣方根據協議的條款及條件完成向買方出售及購買物業
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「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	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何個人或公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（不包括，就本公告而言，香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區）
「該等物業」	指	統稱七號單位及十二號單位
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	本公司股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 蘇州宇潤置業有限公司，是一家於中國註冊成立之有限公司，及其為U-Home Group International Limited全資擁有；而U-Home Group International Limited是由Shunda Investment Limited全資及實益擁有的公司，而Shunda Investment Limited則由周旭州先生全資及實益擁有

除本公告另有說明者外，人民幣金額乃按人民幣1.00兌港元1.0614之匯率換算為港元。此匯率僅供說明之用，並不構成任何金額已按或應已按該匯率或任何其他匯率兌換的聲明。

承董事會命
美瑞健康國際產業集團有限公司
執行董事及行政總裁
周文川

香港，二零二四年十一月二十九日

於本公告日期，董事會包括執行董事周旭洲先生、曾文濤博士及周文川女士，非執行董事毛振華博士，及獨立非執行董事周志偉教授、陳實先生及吳鵬先生。