

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。



美瑞健康国际产业集团
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)

須予披露交易及關連交易 出售物業

出售事項

於二零二五年一月十日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，代價為1,360,000澳元（相等於約6.6百萬港元）。

上市規則項下之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的最高適用比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的規定。

於本公告日期，買方為本公司執行董事兼及行政總裁周文川女士，因此根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的關連交易。由於上市規則第14.07條項下出售事項的各適用百分比率均低於25%且代價低於10,000,000港元，根據上市規則第14A.76(2)條，出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

出售事項

於二零二五年一月十日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立協議，據此，賣方同意出售及賣買方同意出售購買該物業，代價為1,360,000澳元（相等於約6.6百萬港元）。

協議

協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年一月十日

訂約方：(a) 本公司之間接全資附屬公司，作為賣方；及
(b) 周文川女士，作為買方。

該物業：該物業位於 Lot 6, 100 La Trobe Avenue, Alphington, VIC, 3078, Australia（「物業」）。

該物業之詳情已於本公告「有關該物業之資料」一節披露。

代價：1,360,000澳元（相等於約6.6百萬港元）（「代價」）。於本公告日期，該物業的帳面值約為986,980澳元（相當於約4.8百萬港元）。

付款方式：

- (i) 買方須於簽署協議日期後180個營業日內向賣方支付136,000澳元按金（相當於約655,384港元）（相當於代價的10%）；及
- (ii) 剩餘金額 1,224,000 澳元（相當於約 5,898,456 港元）（相當於代價的 90%）（「餘額」）須由買方於結算日支付，即
(a) 賣方律師向買方發出計劃登記書面通知後十四天；及
(b) 賣方律師向買方發出書面通知發出佔用許可證後十四天（以較遲者為準）。

結算：結算應在結算日上午十時至下午四時之間進行。除非協議雙方另有約定。

結算時：

(a) 買方應支付餘款；

(b) 賣方應：

- (i) 採取一切必要措施使買方成為該房產的註冊所有人；及
- (ii) 將房產的空置所有權交付給買方。

有關該物業之資料

本集團擁有位於Lot A & B, 626 Heidelberg Road, Alphington, VIC, 3078, Australia的住宅開發項目100%權益，該項目將開發109個聯排別墅單位。周文川女士認購其中一個聯排別墅單位，即該物業。

代價的釐定依據

出售該物業的代價為1,360,000澳元（相等於約6.6百萬港元）。代價乃由本公司與賣方參考澳洲現行房地產市場及該物業附近類似物業的市場價格後公平磋商釐定。本集團預計將從出售事項中錄得毛利約249,384澳元（相當於約1.2百萬港元），乃按代價1,360,000澳元（含增值稅）計算，即就本集團就出售事項將收到不含稅代價的金額1,236,364澳元，扣除該物業於公告日期的帳面值連同相關法律費用及相關開支。

出售及所得款項用途的財務影響

基於該物業的帳面值於本公告日期約為986,980澳元（相當於約4.8百萬港元），本集團預計於結算時確認出售事項收益約249,384澳元（相當於至約1.2百萬港元）（即代價扣除該物業上述帳面值與相關法律費用及相關開支之間的差額）。股東應注意上述該物業的帳面值是根據現有建築合約及其他明確協議估計的。隨著項目的繼續推進，可能會產生任何額外費用，這將導致該物業的帳面值以及出售事項預期收益的計算發生變化。因此，上述財務影響僅供說明之用。本集團最終確認的實際收益或損失須於結算時經本公司核數師審核，因此可能與上述金額有所不同。

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。

買方為本公司之執行董事兼及行政總裁周文川女士。

出售之理由及裨益

本集團主要從事住宅及商業地產業務，澳洲住宅開發項目將開發109個聯排別墅單位，現正進行分批預售，周文川女士認購其中一個單位。董事會認為該出售事項乃本集團加快變現其土地儲備及/或所持物業價值，產生額外營運資金以加強本集團的流動資金及財務狀況的良機。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於補充本集團的營運資金。

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行政總裁周文川女士及本公司聯席主席、執行董事兼控股股東周旭洲先生（周文川女士的聯繫人士）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

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的最高適用比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的規定。

於本公告日期，買方為本公司執行董事兼及行政總裁周文川女士，因此根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的關連交易。由於上市規則第14.07條項下出售事項的各適用百分比率均低於25%且代價低於10,000,000港元，根據上市規則第14A.76(2)條，出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

釋義

「出售」	指	本公司依協議出售該物業
「協議」	指	賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為二零二五年一月十日之買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「澳元」	指	澳元，澳洲的法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	指周六、周日或維多利亞州公共假日以外的任何一天
「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「買方」	指	周文川女士，本公司之執行董事兼行政總裁
「結算」	指	提供該物業的空置佔有、買方接受所有權且代價正式支付給賣方的日期
「結算日」	指	根據協議的條款和條件進行結算的日期
「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	U-Home Oceania Pty Ltd，是一家於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

除本公告另有說明者外，澳元金額乃按澳元1.00兌港元4.8190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，二零二五年一月十日

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。