
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或對應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已**售出或轉讓**名下全部**中國恒嘉融資租賃集團有限公司**股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國恒嘉融資租賃集團有限公司

CHINA EVER GRAND FINANCIAL LEASING GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：379)

(1)有關出售該等物業及103物業之主要交易；
及
(2)股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第4至12頁。

中國恒嘉融資租賃集團有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二五年十月二十二日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔杜老誌道6號群策大廈22樓2203室召開股東特別大會(「**股東特別大會**」)，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司之網站www.hkexnews.hk。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格所列印之指示將代表委任表格填妥及交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下最遲須於該股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席該股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二五年九月三十日

目 錄

頁次

目錄	i
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	13
附錄二 — 該等物業及103物業估值報告	16
附錄三 — 一般資料	23
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下之涵義：

「總代價」	指	買方根據五份協議及103物業協議就103物業代價及該等物業代價應付賣方合共人民幣41,277,493元（相等於約45,532,000港元）
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國恒嘉融資租賃集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：379）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「保管人」	指	上海市房地產交易資金管理有限公司，一家於中國成立為有限公司的國有企業，為合資格獨立第三方保管人
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據五份協議及103物業協議的條款及條件向買方出售該等物業及103物業，惟須待該等物業完成及103物業完成後方可作實
「託管賬戶」	指	由保管人監管的賬戶
「首期付款」	指	人民幣17,702,143元（相等於約19,295,500港元）之首期付款，即於就買賣該等物業訂立五份協議後，買方向賣方支付的代價人民幣35,404,285元（相等於約38,591,000港元）的50%
「五份協議」	指	賣方與買方就有關出售該等物業之該等物業的各個房間分別訂立日期為二零二五年八月二十二日之五套聯合協議，該等協議具有相同的主要條款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與上述各方無關連的第三方
「最後可行日期」	指	二零二五年九月三十日，即本通函付印前就確定其所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函而言，除文義另有所指外，於本文件內對中國的提述不包括香港、澳門及台灣
「該等物業完成」	指	根據五份協議之條款及條件完成出售該等物業
「103物業完成」	指	根據103物業協議之條款及條件完成出售103物業
「該等物業」	指	中國上海閔行區新駿環路188號6幢102、302、303、402及403室
「103物業」	指	中國上海閔行區新駿環路188號6幢103室
「103物業協議」	指	賣方與買方就出售103物業所訂立日期為二零二五年九月九日之協議
「該等物業代價」	指	買方根據五份協議就該等物業應付賣方之總代價人民幣35,404,285元（相等於約38,590,000港元）

釋 義

「103物業代價」	指	買方根據103物業協議就103物業應付賣方之代價人民幣6,368,208元(相等於約6,941,000港元)
「買方」	指	上海索萊寶生化科技有限公司，一家於中國成立之有限公司，為該等物業之買方
「登記手續」	指	於上海房地產交易中心辦理物業過戶登記手續，於完成後，由賣方向買方轉讓相關物業的法定業權
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	睿力評估諮詢有限公司，本公司就該等物業及103物業估值委聘的獨立估值師
「賣方」	指	上海立足生物科技有限公司，一家於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，為五份協議及103物業協議項下該等物業及103物業之賣方
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.09港元之概約匯率兌換為港元。該匯率僅供說明之用，並不構成任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換之聲明。

董事會函件



中國恒嘉融資租賃集團有限公司

CHINA EVER GRAND FINANCIAL LEASING GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：379)

執行董事：

王力平先生(主席)

蕭偉斌先生

陶可先生

吳天墅先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P. O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

吳國生先生

胡啟騰先生

梁耀鳴先生

總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

杜老誌道6號

群策大廈

22樓2203室

敬啟者：

(1) 有關出售該等物業及103物業之主要交易；

及

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年八月二十二日及二零二五年九月九日的公告，內容有關(其中包括)出售事項。

本通函旨在：(i)有關出售事項及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)該等物業及103物業之估值報告；(iii)上市規則規定的其他資料；及(iv)股東特別大會通告。

五份協議

賣方與買方於二零二五年八月二十二日訂立的五份協議的主要條款載列如下：

將予出售之該等物業

該等物業位於中國上海閔行區新駿環路188號6幢102、302、303、402及403室，總建築面積約4,165.21平方米。該等物業乃作工業用途。

本集團將該等物業分類為投資物業。

代價及付款條款

出售該等物業之該等物業代價為人民幣35,404,285元（相等於約38,591,000港元），將以現金結算，乃由賣方及買方經參考（其中包括）上海現行物業市況及估值師對該等物業作出之初步估值約人民幣33,942,000元（相等於約36,997,000港元）公平磋商後而協定。

該等物業代價約人民幣35,400,000元已／將由買方以下列方式向賣方支付：

- (i) 於簽訂五份協議後，首期付款人民幣17,702,142.50元（相等於約19,295,500港元），即總代價的50%已由買方向託管賬戶（由賣方及買方共同委聘之上海保管人管理）支付；及
- (ii) 代價餘額人民幣17,702,142.50元（相等於約19,295,500港元）將於辦理登記手續前由買方向託管賬戶支付。

該等物業代價款項將於確認該等物業完成後由保管人自託管賬戶自動支付予賣方。

先決條件

該等物業完成乃以達成下列各項為條件：

- (i) 按照上市規則規定，股東於股東特別大會上通過所需決議案批准五份協議及其項下擬進行的交易；

董事會函件

- (ii) 五份協議各訂約方已取得政府、主管部門及／或其他人士的全部所需准許、批准及審批；及
- (iii) 概無任何政府或主管部門採取任何法規或規則阻止或限制五份協議項下擬進行的交易的簽立。

於最後可行日期，概無條件已予達成。

該等物業完成

待達成五份協議所載的先決條件後，及於確認該等物業代價餘額悉數存入託管賬戶後，該等物業完成將於二零二六年一月三十一日或之前完成登記手續後落實。

倘該等物業完成因買方違約未能落實，則賣方應有權沒收該等物業代價的20%，即人民幣7,080,857元（相等於約7,718,000港元）。倘買方根據付款時間表延遲支付該等物業代價，則買方應按每日未支付款項的0.05%繳付滯納金，直至向賣方支付全部款項。另一方面，倘該等物業完成因賣方違約未能落實，則賣方須向買方退還首期付款，買方亦有權收取該等物業代價的20%，即人民幣7,080,857元（相等於約7,718,000港元）作為補償。

103物業協議

賣方與買方於二零二五年九月九日訂立的103物業協議的主要條款載列如下：

將予出售之該等物業

103物業位於中國上海閔行區新駿環路188號6幢103室，總建築面積約723.66平方米。103物業乃作工業用途。

本集團將103物業分類為持作出售之資產。

103物業代價及付款條款

103物業代價為人民幣6,368,208元（相等於約6,941,000港元），將以現金結算，乃由賣方及買方經計及上海現行物業市況、毗鄰103物業之相若物業的市價、賣方與上海吉諾賽爾生物有限公司就出售103物業所訂立日期為二零二五年五月二十三日之協議之代價及估值師就103物業之估值約人民幣5,897,000元（相等於約6,428,000港元）編製之最新估值報告後公平磋商而協定。

於簽訂103物業協議後，買方應支付全部103物業代價人民幣6,368,208元（相等於約6,941,000港元）。於最後可行日期，賣方已悉數收取代價。

先決條件

103物業完成乃以達成下列各項為條件：

- (i) 按照上市規則規定，股東於股東特別大會上通過所需決議案批准103物業協議及其項下擬進行的交易；
- (ii) 103物業協議各訂約方已取得政府、主管部門及／或其他人士的全部所需准許、批准及審批；及
- (iii) 概無任何政府或主管部門採取任何法規或規則阻止或限制103物業協議項下擬進行的交易的簽立。

董事會函件

於本公告日期，概無條件已達成。

103物業完成

待達成103物業協議所載的先決條件後，103物業完成將於二零二六年七月三十一日或之前完成登記手續後落實。

倘103物業完成因買方違約及發生以下情況而未能落實，賣方應有權沒收103物業代價的20%，即人民幣1,273,641.6元（相等於約1,388,200港元）：

- i. 買方未能取得政府、主管部門及／或其他人士的所需准許、批准及審批；或
- ii. 倘上述情況未能繼續，且買方可指派其關聯方按相同條款進行103物業協議，但仍未能於二零二六年七月三十一日前取得所需許可及完成交易。

倘買方根據付款時間表延遲支付103物業代價，則買方應按每日未支付款項的0.05%繳付滯納金，直至向賣方支付全部款項。另一方面，倘103物業完成因賣方違約未能落實，則賣方須向買方退還新代價。

雙方已共同協定，賣方將自收取103物業代價日期起向買方提供103物業供其佔用，倘及於103物業完成未落實時，佔用期間僅按每日每平方米人民幣1.5元的費率收費。買方將於佔用期間負責支付103物業產生的物業管理服務費及其他相關開支。

出售事項之財務影響

視乎核數師的審閱及確認，本集團預期將自出售事項中錄得虧損約2,788,000港元，乃根據本集團將就出售事項收取的總代價人民幣41,277,493元（相等於約45,532,000港元）減該等物業及103物業於二零二五年六月三十日的總賬面值（已計增值稅和任何相關費用）計算得出。出售事項的實際虧損須待審核，因此可能有別於上述金額。

於該等物業完成及103物業完成後，本集團將收取所得款項淨額總額約人民幣37.0百萬元（相等於約40.3百萬港元），即扣除相關稅項及費用後的總代價，以補充營運資金，而本集團不再自該等物業及103物業收取租金收入。

建議所得款項用途

經參考本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告，本集團資產淨值由二零二三年十二月三十一日的452.9百萬港元減少約24.7%至二零二四年十二月三十一日的340.9百萬港元，並於二零二五年六月三十日進一步減少約8.4%至312.4百萬港元。計量本集團流動資金狀況的流動比率（即按流動資產除以流動負債計算）亦由二零二三年十二月三十一日的約2.0倍分別減少至二零二四年十二月三十一日的1.4倍及二零二五年六月三十日的1.4倍。面對充滿挑戰的經濟及經營環境，本集團於過往兩個財政年度錄得淨虧損並持續錄得經營活動所用現金流出淨額。鑒於上述情況，董事認為有必要補充本集團營運資金並擴充現金儲備，為業務發展及增長機會奠定充足的資本基礎。

於該等物業完成及103物業完成後，預計將自出售事項收取所得款項淨額總額約人民幣37.0百萬元（相等於約40.3百萬港元），該等款項將用於補充營運資金並改善本集團流動資金狀況。董事會認為出售事項將可讓本集團變現其於該等物業及103物業的投資，並將所得款項淨額用於本集團日常運營及業務發展，同時緩解本集團在嚴峻的市場環境下面臨的流動資金壓力。同時，未使用的現金儲備將存放於金融機構，以賺取利息收入，提升收益水平。

董事會函件

有關買方之資料

買方主要從事生物科學技術。該公司最終由馬玉嶺擁有99.965%之股權。據董事經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為獨立第三方。

有關賣方之資料

賣方為一家於中國註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事生物工程技術的研發及物業投資。

進行出售事項之理由及裨益

本集團之主要活動為在中國及香港銷售日用品、醫療保健及衛生產品、生產及銷售食品產品及營養強化劑、股本證券買賣、物業投資、投資控股及放貸業務。

經計及本集團的當前財務狀況和未來流動資金需求及中國最新房地產市場狀況，董事認為，出售事項為本公司按合理價格變現該等物業及103物業價值之良機，及出售事項的所得款項將改善本集團的財務狀況、增加其一般營運資金並為業務發展的資金需求提供資金。

董事會認為，出售事項的條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則就出售事項及其項下擬進行之交易計算之一項或多項適用百分比率高於25%但均低於75%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零二五年十月二十二日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔杜老誌道6號群策大廈22樓2203室舉行股東特別大會或其任何續會，會上將提呈決議案以供審議並酌情(其中包括)批准出售事項、五份協議、103物業協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票的股東名冊，本公司將於二零二五年十月十七日至二零二五年十月二十二日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期為二零二五年十月二十二日。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二五年十月十六日下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓辦理登記手續。

隨本通函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，並交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或股東特別大會任何續會指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零二五年十月二十日(星期一)上午十一時正(香港時間))交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或股東特別大會任何續會並於會上投票。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行。因此，股東特別大會上所有決議案之表決將以投票方式進行。

推薦建議

董事認為，五份協議及103物業協議之條款對本公司及股東而言屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准五份協議、103物業協議、出售事項及其項下擬進行之交易之決議案。

董 事 會 函 件

其他資料

敬請 閣下垂注載於本通函附錄之額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國恒嘉融資租賃集團有限公司
主席兼執行董事
王力平
謹啟

二零二五年九月三十日

1. 本集團之財務資料

本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表及本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表連同相關附註已於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.egichk.com)：

1. 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告，已於二零二五年九月十八日刊載(第4至31頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0918/2025091800498.pdf>

2. 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告，已於二零二五年四月二十九日刊載(第54至155頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042902864.pdf>

3. 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告，已於二零二四年四月十七日刊載(第61至171頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0417/2024041701328.pdf>

4. 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告，已於二零二三年四月二十七日刊載(第100至235頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0417/2024041701328.pdf>

2. 本集團之債務

(i) 借款

於二零二五年八月三十一日(即編製本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團尚有未償還銀行借款(分類為流動負債)人民幣2,600,000元(相當於約2,834,000港元)。

(ii) 租賃負債

本集團於二零二五年八月三十一日的租賃負債餘下合約到期日於下表列示：

	租賃付款 千港元	租賃付款 之現值 千港元
一年內	2,280	2,091
一年至兩年	1,680	1,625
兩年至五年	140	139
	4,100	3,855
減：未來財務開支	(245)	
租賃負債之現值	<u>3,855</u>	
減：於12個月內應付結算金額 (列於流動負債)		<u>(2,091)</u>
於12個月後應付結算金額		<u>1,764</u>

(iii) 或然負債

於二零二五年八月三十一日，本集團並無重大或然負債。

(iv) 財務擔保

於二零二五年八月三十一日，本集團並無財務擔保。

除上述或本通函另有披露者，以及除集團內公司間負債及於一般業務過程中一般貿易應付款項外，於二零二五年八月三十一日，本集團並無任何其他已發行及發行在外或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

營運資金聲明

在並無不可預見的情況下，經審慎周詳查詢並考慮到：(i)預期由本集團營運所得的現金流量以及出售事項的影響；(ii)本集團目前的內部財務資源；及(iii)現時可動用的銀行融資後，董事認為本集團將具備充裕營運資金以滿足其自本通函日期起計至少未來12個月的需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關函件。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團之主要活動為在香港及中國銷售日用品、醫療保健及衛生產品、生產及銷售食品產品及營養強化劑、股本證券買賣、物業投資、投資控股以及放貸業務。

本集團主要專注於中國及香港的營運，故該等司法管轄區的經濟、政治及社會狀況對本集團的整體表現至關重要。鑒於中國目前的房地產市場狀況，出售事項使本集團得以變現其於該等物業及103物業的投資，從而緩解流動資金壓力並化解物業所面臨的日益增長的市場風險。

誠如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公告所披露，本集團一直致力於優化其業務分部以提高銷量及盈利能力，並尋求進一步降低成本。我們或考慮退出虧損項目、出售若干物業並重新分配資源至其持續增長且前景廣闊的分部。本集團將以審慎的態度努力地發掘新的潛在增長機會、低估值資產及業務拓展機會，以實現收入來源的多樣化、創造利潤，最終實現長期可持續增長並提升股東的整體價值。

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就物業權益於二零二五年六月三十日之估值之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



香港上環永樂街93-103號403室

網址: www.mpval.com

敬啟者：

指示

吾等根據中國恒嘉融資租賃集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）指示對上海立足生物科技有限公司（一家於中國成立之有限公司及 貴公司之間接全資附屬公司）持有的中華人民共和國（「**中國**」）上海閔行區新駿環路188號6幢102、103、302、303、402及403室物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零二五年六月三十日（「**估值日期**」）之公允價值之意見。

估值準則

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則（「**上市規則**」）第五章及第12號應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二四版），以及國際估值準則委員會不時頒佈的國際估值準則的所有規定。

估值基準

吾等的估值乃基於公允價值基準進行，指「市場參與者於計量日期在有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格」。

估值假設

吾等就物業的估值，不計及於特別條款或情況下所增加或減少的估計價格，有關特別條款或情況包括非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人士授出的特別報酬或優惠，或任何特別價值元素或銷售及購買的成本或抵銷任何相關稅收。

吾等的報告中並無就任何物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設有關物業概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開銷。

在對中國之有關物業進行估值時，吾等假設物業於指定年期內之可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且地價亦已悉數支付。吾等依賴貴集團就該物業之業權給予之意見。就吾等之估值而言，吾等假設承授人擁有該物業之強制執行業權。

在對中國之物業進行估值時，吾等假設物業之承授人或使用者於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用或轉讓該物業。

除報告另有說明外，吾等假設有關物業已經交吉。

此外，吾等假設物業之設計及建造符合／將符合當地規劃條例及要求，且已經／將由相關部門妥為審查及批准。

持續用途乃假設物業將用於其設計及建造之用途，或用於現時所適合之用途。物業按持續用途所作之估值並不代表該物業在公開市場上逐項處置可變現之金額。

概無接獲命令進行亦無作出環境影響研究。吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續一切必要的執照、同意書或其他法律或行政授權。

吾等亦假設全部適用地區規劃及用途法規及限制已經獲遵守，除非不遵守情況經已於估值報告中聲明、界定及考慮。此外，除非報告另有說明，吾等假設土地使用及裝修均位於所述物業的界線以內，且並無任何侵用或侵佔現象。

吾等已進一步假設物業於估值日期並未轉讓或涉及任何爭議或非爭議糾紛。吾等亦已假設物業於吾等視察之日期及估值日期之間概無發生任何重大變動。

估值方法

於吾等進行估值時，除另有所指外，吾等已依照物業的設定用途進行估值，並得悉該物業將用作該等用途（以下統稱「**持續用途**」）。

對該物業權益進行估值時，吾等經計及衍生自現有租賃及／或在現有市場可達成的該等物業租金收入，已按收入法進行估值，對租賃的復歸收入潛力（屆時已獲資本化來按適當資本化率釐定公平值）妥善備抵。倘合適，亦已提述相關市場存在的可比較銷售交易。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件副本。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及該等物業權益或租賃修訂可能附帶的任何重大產權負擔。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問北京市中創（鄭州）律師事務所就中國物業權益的業權有效性提供的法律意見。

實地視察

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Ella Liu（睿力評估諮詢有限公司分析師）於二零二五年八月二十五日進行。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等已進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之權屬文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自所提供的相關中文文件，用詞倘有不符之處，概以原文為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所載所有貨幣金額均以人民幣計值。

吾等之估值概述如下及隨附估值證書。

此 致

中國恒嘉融資租賃集團有限公司

香港灣仔

杜老誌道6號

群策大廈

22樓2203室

董事會 台照

代表

睿力評估諮詢有限公司

董事總經理

區永源

MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)

註冊專業測量師(產業測量)

謹啟

二零二五年九月三十日

附註：區永源先生為香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲物業協會會員及測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區之財務估值及物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

貴集團於中國持作投資的物業權益

			截至 二零二五年 六月三十日 現況下之 公平值 人民幣元																
物業	概況及年期	佔用詳情																	
中國上海閔行區 新駿環路188號6幢 102室、103室、302 室、303室、402室 及403室	該物業由六個工業單位組成，位於新駿環路188號6幢的1樓、3樓及4樓，其乃是一幢於二零零七年竣工的4層工業大樓。 該物業的總建築面積約為4,888.87平方米。詳情載列如下： <table><tr><th>房間</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>102</td><td>849.29</td></tr><tr><td>103</td><td>723.66</td></tr><tr><td>302</td><td>889.29</td></tr><tr><td>303</td><td>768.67</td></tr><tr><td>402</td><td>889.29</td></tr><tr><td>403</td><td>768.67</td></tr><tr><td>總計</td><td>4,888.87</td></tr></table>	房間	建築面積 (平方米)	102	849.29	103	723.66	302	889.29	303	768.67	402	889.29	403	768.67	總計	4,888.87	於估值日期，總建築面積約1,657.96平方米的402室及403室已出租予上海為康質量檢測技術有限公司，租期自二零二四年十一月十九日起至二零二六年十一月十八日止。截至估值日期的日租金為每平方米人民幣1.50元，不包括水電費、燃氣費及物業管理費等，且該物業餘下部分為空置。	39,839,000 (目標公司應佔100%權益：人民幣39,839,000元)
房間	建築面積 (平方米)																		
102	849.29																		
103	723.66																		
302	889.29																		
303	768.67																		
402	889.29																		
403	768.67																		
總計	4,888.87																		

該物業位於上海閔行區新駿環路188號。距上海虹橋國際機場及上海浦東國際機場約40分鐘車程，公共交通便利。該物業所在地區為發展完善的商業與工業區，擁有眾多辦公大樓及科技園區，並配備完善的公共設施及交通網絡。

該物業已獲授為期50年的土地使用權，於二零五七年二月二十七日屆滿(作工業用途)。

附註：

- i. 根據6份上海市房地產權證，總建築面積約4,888.87平方米已歸屬於上海立足生物科技有限公司。相關土地使用權已獲授用作工業用途，於二零五七年二月二十七日屆滿，詳情如下：

單位 編號	證書編號	建築面積 (平方米)	登記日期	用途
102	滬房地閔字(2016)第037927號	849.29	2016年5月18日	工業
103	滬房地閔字(2016)第036173號	723.66	2016年5月13日	工業
302	滬房地閔字(2016)第002533號	889.29	2016年1月12日	工業
303	滬房地閔字(2016)第037904號	768.67	2016年5月18日	工業
402	滬房地閔字(2016)第037908號	889.29	2016年5月18日	工業
403	滬房地閔字(2016)第037928號	768.67	2016年5月18日	工業

- ii. 於吾等之估值中，吾等已參考當地類似物業之若干租金憑證及租金要價，按建築面積計算的範圍介乎每日每平方米人民幣1.4元至人民幣1.7元。吾等假設之市場收益率為5.5%，與該物業類別之市場收益率範圍介乎5%至6%一致。

- iii. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 該物業可由上海立足生物科技有限公司依法佔用、使用、出租、轉讓、抵押或出售，轉讓相關事宜請參閱d點；
- b. 該物業並無被抵押；
- c. 租賃協議合法有效；及
- d. 該物業的轉讓符合法定要求，惟應獲得園區經營管理機構放棄優先購買權的書面聲明。買方亦應盡快完成確認工業准入資格的程序。

- iv. 根據 貴公司提供的轉讓通知及確認書， 貴公司目前正向園區申請放棄對目標物業的優先回購權，目前並無重大障礙。

- v. 主要證書／牌照概要列示如下：

- a. 不動產權證書 是

- vi. 為供參考，各個單位的價值明細載列如下：

單位編號	公允價值(人民幣元)
102	6,920,000
103	5,897,000
302	7,247,000
303	6,264,000
402	7,247,000
403	6,264,000

1. 董事之責任

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員權益

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券中之好倉及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文，彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份／相關股份之好倉及淡倉：

董事／ 主要行政人員	持有股份／相關股份數目		好倉(L)或 淡倉(S)	權益 百分比
	權益性質	總權益		
王力平	實益擁有人	46,600,000	S	2.76%
	受控制法團	145,500,000 (附註1)	S	8.62%
吳天墅	配偶權益	163,900,000 (附註2)	L	9.71%
	受控制法團	56,570,000 (附註3)	L	3.35%

附註：

1. 該等權益由世勤發展有限公司(「世勤」)持有，而世勤由王力平先生全資擁有。因此，王先生被視為於世勤持有之股份中擁有證券及期貨條例所界定之權益。
2. 元琴女士為吳天墅先生的配偶。吳先生被視為於其配偶持有之163,900,000股股份中擁有證券及期貨條例所界定之權益。
3. 該等權益乃由中食安控股(香港)有限公司(「中食安控股(香港)」)持有，該公司由吳天墅先生全資擁有。因此，吳先生被視為於中食安控股(香港)持有之股份中擁有證券及期貨條例所界定之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文，彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無擔任公司董事或僱員之董事於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立不會於一年內期滿或不可由僱主於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

4. 董事於資產或合約之權益

於最後可行日期，概無董事(i)於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；及(ii)於本集團任何成員公司所訂立持續有效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後可行日期，董事並不知悉彼等於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

6. 專家及同意書

以下為提供本通函所載或所提述意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
睿力評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法強制執行)，亦並無於自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後可行日期，除本公司日期為二零二四年九月十三日、二零二四年十二月二十日及二零二五年三月十四日之公告所披露之訴訟外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知亦無任何針對本公司或其任何附屬公司之尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔杜老誌道6號群策大廈22樓2203室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司之公司秘書為蕭偉斌先生，為香港會計師公會的會員及香港公司治理公會的會員。
- (e) 本通函以中英文編製。中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

以下文件的副本將於本通函日期起計14日內在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.egichk.com>)刊載：

- (a) 五份協議；
- (b) 103物業協議；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (d) 本通函附錄二所載該等物業及103物業的估值報告。

股東特別大會通告



中國恒嘉融資租賃集團有限公司

CHINA EVER GRAND FINANCIAL LEASING GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：379)

股東特別大會通告

茲通告中國恒嘉融資租賃集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十月二十二日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔杜老誌道6號群策大廈22樓2203室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (i) 批准及確認由本公司間接全資附屬公司上海立足生物科技有限公司(作為賣方)與上海索萊寶生化科技有限公司(作為買方)訂立日期為二零二五年八月二十二日之五份聯合及有條件協議(「五份協議」)及日期為二零二五年九月九日之有條件協議(「103物業協議」)(其註有「A1至A6」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)建議出售中國上海閔行區新駿環路188號6幢102、103、302、303、402及403室，總建築面積約4,888.87平方米，及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 授權本公司任何董事，全權酌情作出其認為必要、適宜或權宜的一切行動、契據及事宜，以及全權酌情簽署、簽立及交付其認為必要、適宜或權宜之一切文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與五份協議、103物業協議及其項下擬進行之交易及其實施相關或有關之任何事宜，包括但不限於於該等文件加蓋本公司公司印章。」

承董事會命

中國恒嘉融資租賃集團有限公司

主席兼執行董事

王力平

謹啟

香港，二零二五年九月三十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P. O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

杜老誌道6號

群策大廈

22樓2203室

附註：

1. 於大會上提呈的所有決議案將以投票方式進行表決，惟倘主席根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）秉誠決定允許有關純屬程序或行政事項的決議案以舉手方式進行表決除外。表決結果將根據上市規則刊載於香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站。
2. 委任代表文據須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，如委任人為法團，則須加蓋印鑑，或須由公司負責人或正式授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東均可委任一名（或多名，倘其為兩股或以上股份的持有人）委任代表出席大會，並代其投票。委任代表毋須為本公司股東。委任超過一名委任代表的股東，則須於委任表格內指明每名委任代表獲委任的股份數目及類別。
4. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件的經簽署或核證副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作撤回論。
5. 為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票的股東名冊，本公司將於二零二五年十月十七日至二零二五年十月二十二日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期為二零二五年十月二十二日。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年十月十六日下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。
6. 倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人，其中任何一名該等人士均可親身或由委任代表於大會就有關股份投票，猶如其為唯一有此權利的持有人；惟倘聯名持有人中有超過一名持有人親身出席或委派代表出席大會，則只有親身出席而排名首位或（視情況而定）較先的其中一名上述人士方可就有關聯名持有股份表決。就此而言，排名先後乃根據有關聯名持有人在名冊就有關聯名持有股份的排名次序而定。

股東特別大會通告

7. 填妥及交回委任代表文據後，股東屆時仍可依願親身出席大會並於會上投票，而在該情況下，委任代表文據將被視作撤回論。
8. 倘於大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發公告，通知股東重新安排的大會日期、時間及地點。

於本通告日期，董事會成員包括(1)執行董事：王力平先生、蕭偉斌先生、陶可先生及吳天墅先生；及(2)獨立非執行董事：吳國生先生、胡啟騰先生及梁耀鳴先生。