

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部美瑞健康國際產業集團有限公司之證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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)

- (I) 須予披露交易及關連交易  
股權轉讓協議；  
(II) 建議採納二零二六年股份獎勵計劃；  
及  
(III) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

**RAINBOW.**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
泓博資本有限公司

---

董事會函件載於本通函第10至46頁。獨立董事委員會函件載於本通函第47至48頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第49至83頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零二六年四月二十一日（星期二）上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會的通告載於本通函第143至146頁。隨函附奉於股東特別大會使用之代表委任表格。有關代表委任表格亦分別刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.meilleure.com.cn)。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下將代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快交回本公司之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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二六年三月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	10
獨立董事委員會函件 .....	47
獨立財務顧問函件 .....	49
附錄一A – 物業估值報告 .....	84
附錄一B – 業務估值報告 .....	102
附錄二 – 二零二六年股份獎勵計劃之主要條款概要 .....	114
附錄三 – 一般資料 .....	136
股東特別大會通告 .....	143

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一九年購股權計劃」	指	本公司於二零一九年六月二十日採納並於二零一九年六月二十八日生效之購股權計劃
「二零二五年中期報告」	指	本公司於二零二五年九月二十二日刊發的截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告
「二零二六年股份獎勵計劃」	指	本公司擬於股東特別大會上考慮及酌情批准及採納的新股份獎勵計劃，其主要條款概要載於本通函附錄二
「收購事項」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件收購江蘇懿德之全部股權
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「獎勵股份」	指	根據二零二六年股份獎勵計劃條款授出的股份獎勵所涉及的股份
「銀行貸款」	指	江蘇懿德於基準日期之管理賬目所載之銀行貸款（包括短期借款及長期借款）
「董事會」	指	董事會（而當該界定詞語用於本通函附錄二的語境時，或用於二零二六年股份獎勵計劃管理的語境時，亦須包括董事會任何正式授權的委員會）

---

## 釋 義

---

「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業的日子（不包括星期六或星期日，以及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」的日子）（而當該界定詞語用於本通函附錄二的語境時，或用於二零二六年股份獎勵計劃管理的語境時，指香港持牌銀行開門營業及聯交所開門進行證券交易的日期（不包括星期六、星期日或公眾假期））
「章程細則」	指	經不時修訂及補充之本公司章程細則
「CBD」	指	大麻二酚
「回撥事件」	指	具有本通函附錄二第13段賦予該詞的涵義
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	美瑞健康國際產業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：2327）
「完成」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	人民幣124,766,500元（相當於約137百萬港元），即根據股權轉讓協議本公司應向賣方支付之收購事項總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司事件」	指	具有本通函附錄二第11段賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司之董事

---

## 釋 義

---

「生效日期」	指	股權轉讓協議之先決條件獲達成（或另行獲本公司豁免）之日期（而當該界定詞語用於本通函附錄二的語境時，或用於二零二六年股份獎勵計劃管理的語境時，指股東透過決議案方式採納二零二六年股份獎勵計劃之日期）
「合資格參與者」或「參與者」	指	僱員參與者、關連實體參與者或服務提供者
「僱員參與者」	指	本公司或任何附屬公司之任何僱員（不論全職或兼職）或董事（包括為吸引其與本集團任何成員公司訂立僱傭合約而根據二零二六年股份獎勵計劃授予股份獎勵之人士），惟董事會可酌情釐定某名人士是否屬於該類別
「股權轉讓協議」	指	本公司（作為買方）與宇業集團及談文生女士（作為賣方）就收購事項所訂立日期為二零二六年一月八日之協議
「除外參與者」	指	任何居住於法例或規例不允許根據本計劃條款授予獎勵股份及／或歸屬及配發及發行股份的地區的人士，或董事會認為，為遵守有關地區的適用法例或規例，有必要或適宜排除的有關人士
「除外物業」	指	位於中國南京市雨潤大街35號總建築面積約為544.78平方米之商業物業
「退出事件」	指	具有本通函附錄二第12段賦予該詞的涵義
「授出」	指	個別或共同地根據二零二六年股份獎勵計劃授出股份獎勵

---

## 釋 義

---

「授出日期」	指	就任何股份獎勵而言，指授出函件所載授出股份獎勵的日期，而該日須為營業日
「授出函件」	指	按董事會不時釐定之形式致經選定參與者之函件，以通知彼等根據二零二六年股份獎勵計劃條款作出之授出
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即周志偉教授、陳實先生及吳鵬先生）組成之獨立董事委員會，乃為就收購事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	泓博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例（香港法例第571章）獲發牌進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除於收購事項中擁有權益者外之獨立股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及其最終實益擁有人
「內幕消息」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

「江蘇懿德」	指	江蘇懿德投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「失效股份獎勵」	指	根據二零二六年股份獎勵計劃之條款未歸屬且告失效之有關股份獎勵
「失效股份」	指	失效股份獎勵所涉及之獎勵股份
「最後實際可行日期」	指	二零二六年三月二十四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「周先生」	指	周旭洲先生，本公司執行董事、控股股東，為周女士之父親
「周女士」	指	周文川女士，本公司執行董事兼行政總裁，彼為周先生之女，故為周先生之聯繫人
「訂約方」	指	股權轉讓協議之訂約方
「個人擔保」	指	周先生向本公司提供之個人擔保，用於確保賣方根據股權轉讓協議之條款及條件退還代價（或經調整代價，視情況而定）及支付違約金之義務
「遺產代理人」	指	根據適用之繼承法因某名人士身故而有權處理該名人士財產之一名或多名人士

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「基準日期」	指	二零二五年十二月二十九日
「關連實體」	指	本公司任何控股公司、同系附屬公司或聯營公司
「關連實體參與者」	指	關連實體的任何僱員（不論全職或兼職）或董事
「相關事件」	指	本公司股本因任何資本化發行、拆細、合併或削減本公司股本而引致的任何變動；或本公司任何股本的任何供股、公開發售或發行紅股（若有價格攤薄因素），涉及對現有股東的權利要約
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「計劃授權限額」	指	就根據二零二六年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃可能授出的涉及發行新股份的所有購股權及獎勵而可能發行的股份數目上限
「計劃期間」	指	自生效日期起計十年期間
「經選定參與者」	指	董事會根據二零二六年股份獎勵計劃條款選定且於二零二六年股份獎勵計劃下擁有尚未行使股份獎勵的任何合資格參與者
「服務提供者」	指	任何屬於以下其中一個子類別並經董事會根據本通函附錄二第4段詳述的二零二六年股份獎勵計劃所載標準釐定，在本集團日常及一般業務過程中持續或經常性地向本集團提供符合本集團長期增長利益服務的人士：

---

## 釋 義

---

- (a) 供應商、代理人及服務提供者；
- (b) 顧問（專業或其他方面）或諮詢人；及
- (c) 獨立承包商，

不包括(i) 配售代理或就集資、合併或收購提供顧問服務的財務顧問，及(ii) 提供鑒證或須公正客觀地履行其服務的專業服務提供者，如核數師或估值師

「服務提供者分項限額」	指	於計劃授權限額內，就根據二零二六年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃將向服務提供者授出的所有購股權及獎勵而可予發行的新股份數目上限的分項限額
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二六年四月二十一日（星期二）上午十一時正舉行之股東特別大會或其任何續會或延會，大會通告載於本通函第143至146頁
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股（而當該界定詞語用於本通函附錄二的語境時，或用於二零二六年股份獎勵計劃管理的語境時，指本公司股本中之已繳足股份，或倘本公司股本曾進行分拆、削減、合併、重新分類或重組，則指因任何有關分拆、削減、合併、重新分類或重組而構成本公司股本一部分的股份）
「股份獎勵」	指	根據二零二六年股份獎勵計劃授予的獎勵股份
「股份計劃」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	根據二零一九年購股權計劃授出之購股權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例第13至15條賦予該詞的涵義，不論其是否在香港或其他地方註冊成立
「該附屬公司」	指	江蘇湘商投資諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本通函日期分別由江蘇懿德及獨立第三方持有約78.18%及21.82%股權，為江蘇懿德之非全資附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「庫存股份」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就二零二六年股份獎勵計劃而言，新股份包括庫存股份，而發行新股份包括轉讓庫存股份
「宇業集團」	指	宇業集團有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「估值日期」	指	二零二五年十二月二十九日
「估值報告」	指	由估值師就江蘇懿德全部股權（包括其投資物業，即懿德物業）於估值日期之評估值所編製之估值報告，共同載於附錄一
「估值師」	指	獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司
「賣方」	指	宇業集團及談文生女士之統稱

---

## 釋 義

---

「歸屬股份」	指	具有本通函附錄二第14段賦予該詞的涵義
「歸屬日期」	指	具有本通函附錄二第14段賦予該詞的涵義
「歸屬期」	指	就任何股份獎勵而言，自授出日期開始及於歸屬日期結束之期間（包括首尾兩日）
「%」	指	百分比

---

董事會函件

---



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)

執行董事：

周旭洲先生 (聯席主席)

曾文濤博士 (聯席主席)

周文川女士 (副主席兼行政總裁)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

非執行董事：

毛振華博士

香港主要營業地點：

香港

金鐘金鐘道89號

力寶中心第1座

2906室

獨立非執行董事：

周志偉教授

陳實先生

吳鵬先生

敬啟者：

**(I) 須予披露交易及關連交易**

**股權轉讓協議；**

**(II) 建議採納二零二六年股份獎勵計劃；**

**及**

**(III) 股東特別大會通告**

**I. 緒言**

茲提述本公司日期分別為二零二六年一月八日及二零二六年三月二十四日的公告，內容有關關於股權轉讓協議之須予披露交易及關連交易以及建議採納二零二六年股份獎勵計劃。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易的進一步資料;(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件;(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;及(iv)建議採納二零二六年股份獎勵計劃。股東特別大會通告(當中載有將於股東特別大會上提呈之決議案)載於本通函。

### II. 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款如下:

日期: 二零二六年一月八日(交易時段後)

訂約方: 宇業集團(作為賣方甲);  
談文生女士(作為賣方乙);及本公司(作為買方)。

#### 標的事項

根據股權轉讓協議,本公司作為買方有條件同意購買,而賣方有條件同意出售江蘇懿德之全部股權,總代價為人民幣124,766,500元(相當於約137百萬港元)。於本通函日期,江蘇懿德持有17項商業物業、3項住宅物業及34個停車位,總建築面積為5,306.36平方米(除了除外物業外,統稱「懿德物業」),均位於中國南京市。懿德物業共同構成一個臨街的商業綜合體,與一個住宅社區相連,是南京新區中央商務區首個無縫連接地鐵的物業項目。

經本公司中國法律顧問確認,於最後實際可行日期,(i)除以浙商銀行股份有限公司南京分行為受益人設立的按揭(作為江蘇懿德獲授人民幣59,500,000元信貸額度的擔保)外,懿德物業概無涉及任何其他留置權、質押或產權負擔;及(ii)懿德物業概無涉及任何其他通知、未決訴訟、違規情況或業權瑕疵。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

本公司及賣方於股權轉讓協議項下之責任須待下列先決條件獲達成（或另行獲豁免）後，方告成立：

- (a) 根據上市規則享有投票權且無須放棄投票之獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易（包括收購事項及就收購事項訂立正式協議與相關安排）（通過該（等）決議案之日期，「股東特別大會批准日期」）；
- (b) 該附屬公司已自江蘇懿德剝離並轉讓予獨立第三方，或已依據適用法律完成註銷程序，因而江蘇懿德不再直接或間接持有該附屬公司之任何股權或其他權益（該附屬公司已自二零二四年十二月三十一日起於江蘇懿德之未經審核財務報表中全數減值，故不會對江蘇懿德於二零二五年十二月二十九日之資產淨值及全部股權之評估值產生任何影響）；
- (c) 董事已完成對賣方還款能力之評估，包括但不限於審閱賣方之財務報表及銀行結單；
- (d) 賣方已悉數清償所有銀行貸款；
- (e) 周先生已正式簽署一份以本公司為受益人之個人擔保協議（其格式經本公司合理認可），當中應包含（但不限於）以下條款：(1) 擔保範圍應涵蓋賣方根據股權轉讓協議應退還的代價（或經調整後代價，視情況而定）以及賣方應支付的違約金；及(2) 擔保應屬無條件且不可撤銷；及
- (f) 除外物業已從江蘇懿德剝離，從而令江蘇懿德（無論是直接或間接）不再持有該物業。

股權轉讓協議將於生效日期（即上述所有先決條件均獲達成之日）生效，惟無論如何不得遲於二零二六年十二月三十一日或訂約方可能以書面協定之較後日期（「最後截止日期」）。於上述先決條件(a)、(b)、(c)、(e)及(f)獲完全達成之日，

---

## 董事會函件

---

倘先決條件(d)僅有部分獲達成(即有任何銀行貸款仍未償還(「未償還金額」)),本公司有權以書面形式豁免上述先決條件(d),並將該日視為生效日期。在此情況下,未償還金額將根據股權轉讓協議之條款從代價中扣除。倘上述先決條件未能於最後截止日期或之前獲完全達成(或(視情況而定)獲本公司以書面形式豁免(僅就先決條件(b)、(c)、(d)及(e)而言),惟先決條件(a)及(f)在任何情況下均不得由任何一方豁免),股權轉讓協議及訂約方於其項下須承擔的責任,在不損害任何一方因在股權轉讓協議終止前違反協議任何條款而應對其他方承擔的責任(包括賣方於下述終止情況下需退還代價(或經調整代價(定義見下文),視情況而定)及支付違約金(定義見下文)的義務)的前提下,將自最後截止日期起即時失效及終止,且任何一方不得向任何其他方提出任何申索(任何先前違約者除外)。

於本通函日期,上述先決條件(e)已達成。

### 代價

代價為人民幣124,766,500元(相當於約137百萬港元),乃由本公司與賣方經公平磋商,並參考以下兩項之和達致:(i)採用資產法評估之江蘇懿德全部股權(不包括該附屬公司及除外物業)於二零二五年十一月三十日之初步評估值人民幣59,700,000元(即根據其現有資產對企業進行估值,通過評估財務報表中資產與負債之市值,將其總值等同於所投入資本,然後按估值師認為適當之缺乏市場流通性折讓作出調整(最終估值結果詳情載於估值報告)後得出市值);及(ii)賣方根據上述先決條件(d)將全數清償之江蘇懿德之銀行貸款總額人民幣108,000,000元,為支持本集團之發展,採用了約25%的協定折讓。

宇業集團收購江蘇懿德40%股權之原始成本為人民幣40,000,000元,即宇業集團認購的江蘇懿德40%註冊資本。

根據股權轉讓協議,本公司及/或其任何指定附屬公司須於股東特別大會批准日期起計90個曆日內,以現金一次性向賣方全數支付代價。

---

## 董事會函件

---

在先決條件(a)、(b)、(c)、(e)及(f)全部滿足之日，若截至生效日期仍有銀行貸款尚未償還，則未償還金額應從代價中扣除，調整後的代價（「經調整代價」）應按以下公式計算：

$$\text{經調整代價} = \text{代價} - \text{未償還金額（如有）}$$

應付各賣方之代價（或經調整代價，視情況而定）須按彼等各自於江蘇懿德之持股比例釐定。倘本公司已於生效日期前全數支付代價，則賣方須於生效日期起計10個營業日內向本公司退還未償還金額（如有）。

於本公司悉數支付代價後，懿德物業之所有租金收入（「租金收入」）將歸屬於本公司。在不影響各方根據股權轉讓協議就股權轉讓協議終止前任何一方違反股權轉讓協議任何條文而享有的任何權利及救濟的情況下，倘股權轉讓協議因以下原因而終止：(i) 於最後截止日期前未能達成上述先決條件（本公司所豁免者除外），或(ii) 根據股權轉讓協議賣方構成違約，則賣方須於有關終止後十個營業日內，向本公司退還代價減本公司已收取之任何租金收入，並支付按以下方式計算之違約金（「違約金」）： $\text{代價} \times 8\% \times (\text{持有代價的實際天數} / 365)$ 。

計算違約金時應用8%的比率（「違約金率」）乃由股權轉讓協議訂約方經參考中國（一年期貸款市場報價利率3.00%）與香港（一年期貸款最優惠利率介乎5.00%至5.125%）過去一年市場貸款利率，並考慮潛在違約風險溢價後，經公平磋商釐定。鑒於違約金率高於上述市場貸款利率，因此，董事認為違約金率屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

此外，周先生已向本公司提供個人擔保，以確保因發生以下情況而導致協議終止時賣方履行退還代價（或經調整代價，視情況而定）及支付違約金的義務：(i) 未能於最後截止日期前達成先決條件（本公司豁免者除外）；或(ii) 賣方違反股權轉讓協議約定。該項個人擔保應屬無條件且不可撤銷。

代價將以本集團之內部資源撥付。

### 估值

江蘇懿德全部股權之評估值人民幣59,500,000元乃以江蘇懿德於二零二五年十二月二十九日之資產淨值約人民幣70,600,000元乘以缺乏市場流通性折讓約15.66%計算得出。

董事會已審閱本通函附錄一（包括附錄一A及附錄一B，當中分別載列對江蘇懿德全部股權之業務估值及對其投資物業（即懿德物業）之物業估值）所載之估值報告。

### 估值師之勝任能力及獨立性

董事會已透過審查估值師之資質評估其勝任能力，詳情如下：

#### 專業資質及經驗

估值師為一家專業估值公司，亦為聯交所GEM上市公司羅馬（元宇宙）集團有限公司（連同其附屬公司統稱「ROMA」）（股份代號：8072）之全資附屬公司。ROMA提供廣泛的評估服務，包括業務及無形資產估值、金融工具估值、物業估值、收購價格分攤、機器及設備估值、藝術品估值、生物性資產估值及天然資源估值。ROMA的估值報告獲證券交易所、財務顧問、律師、核數師及投資者廣泛認可。該公司在與多家證券交易所（包括聯交所、新加坡交易所、澳洲證券交易所及多倫多證券交易所）的上市公司合作方面擁有豐富經驗；及

#### 項目經驗履歷

估值師在估值、測量及顧問領域擁有逾20年經驗。其近期披露的交易所項目經驗包括為多家主要香港上市公司進行估值，例如碧桂園控股有限公司（股份代號：2007）、日清食品有限公司（股份代號：1475）、心動有限公司（股份代號：2400）及中國星集團有限公司（股份代號：326）。

就估值師的獨立性而言，經估值師確認，(i) 其並無且先前亦無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無享有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可依法強制執行）；(ii) 估值

---

## 董事會函件

---

師並無且先前亦無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表的日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)其與本公司或其任何關連人士（定義見上市規則）並無關連。

基於以上所述，董事會信納估值師具備編製估值報告所需的獨立性及勝任能力。

### 估值方法

估值師已考慮三種公認方法（即市場法、收入法及資產法），以評估江蘇懿德全部股權之公允價值。估值師採納資產法的原因如下：

- (i) 市場法未獲採用，乃由於可比交易的大部分重要假設（例如交易價格或代價的折讓或溢價）都無法從公開資料取得；
- (ii) 收入法未獲採用，乃由於無法獲得附具體商業計劃的財務預測，且管理層當前未制定恢復江蘇懿德營運的具體方案。此外，這種方法在很大程度上取決於所作的假設，而任何不當的假設都可能造成很大影響；及
- (iii) 資產法所遵循的基本原則是業務實體的盈利能力主要來自其現有資產，業務實體之權益的市值指業務實體於計量日期之財務狀況表內各項資產及負債之市值，因此，資產法被視為計算江蘇懿德股權市值之合適方法。

### 估值技術

根據資產法，估值師按以下基準對江蘇懿德於二零二五年十二月二十九日之資產及負債進行估值：(i) 現金及銀行結餘、預付款項、長期遞延開支、固定資產、無形資產、短期借款、應計費用、應付工資、應付稅項、其他應付款項及長期借款按其賬面值估值；(ii) 貿易應收款項及其他應收款項按應收款項之現值估值，該現值乃按適當之現行利率釐定，並減去不可收回款項及收款成本（如需要）之

---

## 董事會函件

---

撥備，惟倘名義金額與折現金額之間的差額並不重大，則短期應收款項毋須進行折現；(iii) 投資物業（即懿德物業）乃參考收入法及直接比較法進行估值；及(iv) 貿易應付款項按以適當現行利率釐定之清償負債所需支付金額的現值估值，惟倘名義金額與折現金額之間的差額不大，則短期負債毋須折現。基於上文所述，估值師得出江蘇懿德於二零二五年十二月二十九日之資產淨值約為人民幣70,600,000元。

具體而言，在評估位於南京之懿德物業時，估值師已考慮三種獲認可及接納之估值方法對懿德物業進行估值，即市場或直接比較法、收入或盈利法以及成本法（折舊重置成本法）。於達致懿德物業之評估值時採用收入法及直接比較法。懿德物業中：

- (a) 就商業物業（統稱「懿德商業物業」），估值師採用投資法對懿德商業物業進行估值，該方法考慮懿德商業物業從現有租約所產生及／或在現行市場下可實現的租金收入，並充分計入租賃的復歸租金收入潛力，繼而以適當資本化率將收入資本化，從而釐定市值。可能無法獲得可靠的可比市場數據。由於並無易於識別或類似的市場商業可比案例，直接比較法在此情況下並不適用，因而採用投資法，以透過租金收入反映物業的價值。
- (b) 就住宅及停車位物業（統稱「懿德其他物業」），估值師採用直接比較法評估懿德其他物業，當中假設該物業按現況以交吉形式出售，並參考相關市場可獲得之可比銷售交易案例。當市場上可找到大量交易／報價數據時，直接比較法是最常用的估值方法。當物業並非以租金收入為持有目的時，該方法可直接反映市值。

物業估值的投資法乃透過使用適當的市場收益率（資本化率）將其現時市場租金資本化，從而釐定收益型物業的價值。此方法假設物業處於穩定且全數出租的狀態，並持續產生收入。相比之下，收入法側重於物業隨時間產生可變收

---

## 董事會函件

---

入的能力，透過使用反映投資者預期回報率的貼現率，將未來現金流量貼現至其現值，從而對其進行估值。收入法考慮了租金增幅、空置率、營運開支及復歸價值等變動因素，使其更適於對收入流不確定或多變的物業進行估值。

與評估懿德其他物業時所採納的估值方法不同，由於並無易於識別或類似的市場商業可比案例，故並無可靠的可比市場數據，因此投資法採用可比物業的近期掛牌價，而非參考已完成交易的成交價。根據與估值師之討論，可通過公開方式獲得的中國境內可比物業已完成交易之成交價資料相對有限且時間久遠，相關資料的最後更新時間為二零二二年前後。因此，估值師已採用懿德其他物業的可比物業掛牌價。為處理掛牌價與最終成交價之差異，估值師已與當地地產代理磋商，親赴現場查核可達成之價格折扣，並就交易性質對掛牌價作出相關調整。據估值師告知，參考可比物業掛牌價進行物業估值乃業界慣常做法。為評估採用掛牌價進行估值是否公平合理，董事已審閱近期市場先例，並注意到自二零二五年十一月一日至二零二六年一月三十一日期間，另有四家聯交所上市公司在刊發的相關通函中，亦採用相同的估值方法，於市場法下採用掛牌價評估物業，故以掛牌價而非最終成交價作為估值輸入數據的做法並不罕見。此外，董事亦注意到，該等估值報告中就調整掛牌價與最終成交價之差異所採用的折讓幅度介乎5%至10%，而估值師就評估懿德其他物業所採用的5%交易性質調整幅度亦在此範圍內。基於上述因素，董事認為，就估值而言，採用可比物業掛牌價及相關調整屬公平合理。鑒於截至估值日期，大部分懿德商業物業已出租，董事認為，在進行投資法估值時，參考可比物業的近期掛牌價（而非參考已完成交易的成交價）更為合適，因有關數據較易獲得且可靠性更高，從而更好地通過租金收入反映懿德商業物業的價值。

懿德物業於二零二五年十二月二十九日之總評估值為人民幣131,230,000元，包括(i)位於南京市建鄴區和府奧園的52項物業（即位於一幢18層住宅樓1樓的14個商業單位、2樓的1個商業單位、3樓的1個商業單位、2樓的2個住宅單位以及位於地庫的34個停車位），總建築面積約4,699.07平方米，評估值為人民幣

---

## 董事會函件

---

129,730,000元；及(ii)位於花園路22號一幢7層住宅樓3樓的1個住宅單位，建築面積約62.51平方米，評估值為人民幣1,500,000元。

在江蘇懿德資產淨值基礎上應用約15.66%之市場流通性折讓以得出江蘇懿德100%股權之市值。市場流通性折讓乃參考Stout Risius Ross, LLC於「2025年Stout限制性股票研究」刊登的限制性股票研究結果釐定，基準為相較於上市公司的類似權益，非上市公司股權的市場流通性較低。

鑑於上文所述，董事會認為估值師採用的估值方法及技術屬公平合理。

董事會已與估值師就估值報告進行討論，並審閱了估值報告，認為：

- (a) 鑒於標的資產與其基礎資產的性質差異，對江蘇懿德全部股權及江蘇懿德持有的懿德物業採用不同的估值方法進行評估，能更全面地反映江蘇懿德的整體估值水平，據董事所知及所信，該方法與市場慣例一致，乃江蘇懿德全部股權及懿德物業價值的客觀計量；
- (b) 編製估值報告所採用的假設，符合江蘇懿德的業務經營狀況及江蘇懿德所處行業與宏觀環境的實際情況；
- (c) 對江蘇懿德進行業務估值時所採用的關鍵參數為市場流通性折讓，而對懿德物業進行物業估值時所採用的關鍵參數包括資本化率、租金收入及可比銷售交易，均為進行業務估值及物業估值時普遍採用的關鍵輸入參數；及
- (d) 就懿德其他物業的物業估值而言，董事會亦已審閱相關可比物業的篩選基準，並注意到該等可比物業具備以下特點：(i) 採用估值日期的最新要價；(ii) 與各懿德物業位於同一區域；及(iii) 與懿德物業的規模相若。因此，董事會認同估值師的觀點，即估值師選取的市場可比物業與懿德物業具可比性，故屬公平、具代表性且合理的比較樣本。

---

## 董事會函件

---

因此，董事會認同估值師的觀點，即估值師所採用的估值方法、基準、假設及參數均屬恰當、公平且合理。故董事會認為，估值報告中所述的估值結論屬公平合理。

### 完成

收購事項之完成日期應由本公司與賣方於上述先決條件獲達成或獲本公司豁免後共同協定，惟上述先決條件(a)及(f)於任何情況下均不可由股權轉讓協議之任何一方予以豁免。根據董事參考股權轉讓協議先決條件於最後實際可行日期之達成情況作出之最佳估計，收購事項之預期完成日期為二零二六年七月三十日。

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事住宅及商業房地產業務。於最後實際可行日期，本集團持有逾人民幣5億元的現金及現金等價物，為新投資奠定穩實基礎。當前國內經濟環境充滿重大不確定性，市場波動加劇跨行業擴張的風險，並對傳統投資領域的回報穩定性構成挑戰。在此背景下，本集團亟需尋求風險可控且回報穩定的投資機會，以有效運用現有現金資源，同時持續提升股東回報，實現資本保值增值。

經深入研究市場趨勢，本集團將商業地產確立為核心投資領域，其關鍵考量在於該領域具備穩定現金流屬性及長期價值潛力：

- (a) **穩定現金流**：江蘇懿德持有的懿德物業大部分已成功出租予獨立第三方，租期最長至二零三四年。此長期鎖定的租賃結構將為本集團未來數年提供持續且可預測的租金收入，有效對沖市場波動風險，並為本集團營運提供穩健的現金流支持。對於將於二零二六年屆滿的租約，本公司將於各租約屆滿日期臨近時，適時與相關方聯繫以磋商續約事宜；
- (b) **資產安全性與強勁抗風險能力**：商業地產作為優質實物資產，具備強勁的抗通脹屬性，在經濟週期中表現出較高穩定性。相較其他高波動性投資領域，租賃物業呈現更平穩的回報曲線，有助本集團構建穩健的資產組合；

---

## 董事會函件

---

- (c) **折讓收購價：**本集團以折讓價格完成收購事項，進一步提升此項投資之成本效益及盈利潛力。短期而言，以折讓價進行收購事項可降低初始投資成本，並提高租金回報率，使現金流回報更具優勢。長期而言，隨著房地產市場穩步發展及物業本身的保值增值功能展現，若本集團日後出售懿德物業，預期可實現可觀的資產增值收益，為本集團帶來額外的潛在長期投資回報。此種結合短期穩定現金流與長期資產增值的雙重回報模式，契合本集團有效運用現金資源及提升股東回報之核心目標。

綜上所述，本集團透過收購事項投資物業租賃業務，乃基於手頭充足現金儲備、對當前市場環境之全面評估及該業務內在優勢所作出之審慎決策。收購事項既可確保短期回報穩定性，亦可鎖定長期增長潛力，從為本集團可持續發展注入強勁動力。

對於江蘇懿德於二零二三年及二零二四年錄得虧損，董事會注意該等虧損主要源於：對江蘇懿德所持物業計提人民幣42百萬元減值撥備、對江蘇懿德於其附屬公司投資全數計提人民幣18百萬元減值撥備、銀行貸款產生之巨額利息支出以及員工間接成本。鑑於江蘇懿德過往虧損的上述原因，謹此進一步說明，待收購事項完成及賣方根據股權轉讓協議清償銀行貸款後，江蘇懿德將不再承擔相關借款利息支出，其財務狀況將得到顯著改善。於完成後，本集團擬繼續將江蘇懿德作為物業持有及租賃平台運營，懿德物業將帶來如上所述的穩定租金收入。除物業租賃外，本集團無意繼續經營江蘇懿德的任何其他業務。

鑑於懿德物業所在地段優越，董事會擬透過江蘇懿德持有懿德物業作投資用途，並從中獲取租金收入。儘管除外物業與懿德物業同屬同一商業綜合體，但由於除外物業於股權轉讓協議簽署時已售出，故被排除於收購事項範圍之外。董事會認為，鑒於整個商業綜合體的物業管理由一家獨立的專業物業管理公司負責，將除外物業（為位於同一商業綜合體內的獨立建築）排除在外不會對本公司產生不利影響。董事會認為，以相對具競爭力之價格收購懿德物業以獲得潛

---

## 董事會函件

---

在資本增值及未來租金收入來源，對本集團而言實屬有利之舉。於本通函日期，大部分懿德物業已出租予獨立第三方。懿德物業租約之每年總租金收入約為人民幣7.8百萬元，相應之租金回報率約為5.97%。考慮到懿德物業之地段優勢，本集團認為收購事項（即透過收購江蘇懿德全部股權取得懿德物業）有望優化本集團之收益基礎與資產結構。本集團亦認為，收購事項將帶來更佳現金流前景、潛在資本增值空間及未來更高回報。

股權轉讓協議之條款乃由訂約方經公平磋商後達成。基於上述情況，董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問之建議後載於通函內）認為，股權轉讓協議乃由本公司與訂約方（本公司除外）參考現行商業慣例經公平磋商後按一般商務條款或更佳條款訂立，其條款屬公平合理，且於本公司一般及日常業務過程訂立並符合本公司及股東整體利益。

本公司執行董事兼控股股東周先生以及本公司執行董事兼行政總裁及周先生之聯繫人周女士於股權轉讓協議中擁有重大權益，並已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股權轉讓協議中擁有任何重大權益，故並無其他董事就該等董事會決議案放棄投票。

### 訂約方之資料

#### (a) 本公司

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本集團主要從事住宅及商業房地產、健康醫療相關業務、貿易及股權投資業務。

#### (b) 江蘇懿德

江蘇懿德為於中國成立之有限責任公司，主要於中國從事股權投資及物業租賃業務。江蘇懿德由宇業集團及談文生女士分別持有40%及60%股權。

---

## 董事會函件

---

### 江蘇懿德之財務資料

以下財務資料乃摘錄自江蘇懿德根據中國公認會計原則編製之未經審核財務報表：

	截至十二月三十一日止兩個年度	
	二零二三年 (約人民幣千元) (未經審核)	二零二四年 (約人民幣千元) (未經審核)
除稅前虧損	3,789	64,560
除稅後虧損	3,789	64,560
除稅前虧損(不包括 該附屬公司及除外物業)	4,283	39,196
除稅後虧損(不包括 該附屬公司及除外物業)	4,283	39,196

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，江蘇懿德之未經審核資產淨值分別約為人民幣118,072,000元及人民幣53,519,000元。江蘇懿德(不包括該附屬公司及除外物業)於二零二三年及二零二四年十二月三十一日之未經審核資產淨值分別約為人民幣89,363,000元及人民幣45,731,000元，僅供說明用途。

江蘇懿德二零二四年稅前虧損較二零二三年顯著增加，主要由於(i)二零二四年對江蘇懿德所持物業計提人民幣42百萬元減值撥備，原因為在銀行貸款審核過程中，江蘇懿德根據二零二四年的市場狀況，對該等物業的市場價值進行了重新評估；及(ii)對江蘇懿德於其附屬公司投資全數計提人民幣18百萬元減值撥備，原因為江蘇懿德考慮到該附屬公司經營業績下滑且面臨訴訟，已於二零二四年決定終止該附屬公司的業務。兩項合共導致虧損較二零二三年增加約人民幣60百萬元。

此外，銀行貸款產生之巨額利息支出及員工間接成本亦是江蘇懿德持續處於虧損狀態之原因之一。截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度，江蘇懿德錄得(a)銀行貸款應計利息開支分別約人民幣9.05百萬元及人民幣8.23百萬元；及(b)員工間接成本分別約人民幣514,000元及人民幣1.09

---

## 董事會函件

---

百萬元。待於完成後清償銀行貸款，以及整合本集團與江蘇懿德現有人力資源後，江蘇懿德現有組織架構將進行精簡，裁減冗員，故預期江蘇懿德於併入本集團財務報表後將錄得盈利。

於收購事項完成後，本公司將持有江蘇懿德之全部股權。因此，江蘇懿德將成為本公司之全資附屬公司，其財務業績將併入本集團之綜合財務報表。

### 賣方

宇業集團為於中國成立之有限責任公司，主要從事投資控股。宇業集團由周先生最終全資實益擁有。周先生為本公司執行董事及控股股東。

談文生女士為中國居民，主要在中國從事房地產開發業務的商人，屬獨立第三方。

### 上市規則之涵義

於本通函日期，江蘇懿德由宇業集團（一間由周先生最終全資實益擁有之公司）及談文生女士（為獨立第三方）分別持有40%及60%股權。周先生為本公司執行董事及控股股東。因此，根據上市規則第14A章，宇業集團及江蘇懿德均被視為周先生之聯繫人，因而屬本公司之關連人士。由於收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章及第14A章，根據股權轉讓協議進行之收購事項構成本公司之須予披露交易及關連交易，而訂立股權轉讓協議及據此擬進行之交易須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於由周先生提供個人擔保乃按正常商業條款或更佳條款進行，且並未以本集團資產作為抵押，因此儘管該項個人擔保構成本集團獲得之財務資助，但獲完全豁免遵守上市規則第14A.90條之申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

### 董事於股權轉讓協議中的權益

本公司執行董事兼控股股東周先生以及本公司執行董事兼行政總裁及周先生之聯繫人周女士被視為於股權轉讓協議中擁有重大權益，因此根據章程細則及上市規則，彼等已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，故並無其他董事就有關批准上述關連交易的董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，以就交易向獨立股東提供意見。滋博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 董事會函件

### III. 建議採納二零二六年股份獎勵計劃

本公司於二零一九年六月二十八日採納二零一九年購股權計劃。於最後實際可行日期，二零一九年購股權計劃項下有16,969,500份購股權尚未行使以及11,965,500股股份根據計劃授權限額可供授出。下文載列於最後實際可行日期根據二零一九年購股權計劃已授出但尚未行使之購股權詳情：

承授人類別	授出日期	自	行使期 至	行使價 港元/股	於最後實際 可行日期 尚未行使
<b>董事</b>					
曾文濤博士 (附註2)	12/5/2020	12/5/2021	11/5/2030	0.33	2,500,500
周女士 (附註1)	24/6/2020	24/6/2021	23/6/2030	0.33	4,500,000
					7,000,500
<b>僱員</b>					
總計 (附註2)	12/5/2020	12/5/2021	11/5/2030	0.33	501,000
總計 (附註3)	12/5/2020	12/5/2021	11/5/2030	0.33	3,210,000
					3,711,000
<b>其他—被投資實體之 董事及管理顧問</b>					
總計 (附註2)	12/5/2020	12/5/2021	11/5/2030	0.33	750,000
總計 (附註4)	12/5/2020	12/5/2022	11/5/2030	0.33	504,000
總計 (附註5)	12/5/2020	12/5/2020	11/5/2030	0.33	5,004,000
					6,258,000
					16,969,500

附註：

- 待達成董事會釐定的若干年度表現目標後，所授出的購股權可於相關期間內分四批行使：
  - 25% 將於本公司獨立股東在二零二零年六月二十四日舉行的股東特別大會（「股東特別大會日期」）上批准向周文川女士授出購股權之日起計12個月後歸屬；
  - 另有25% 將於股東特別大會日期起計24個月後歸屬；
  - 另有25% 將於股東特別大會日期起計36個月後歸屬；
  - 及(iv) 餘下25% 將於股東特別大會日期起計48個月後歸屬。

---

## 董事會函件

---

2. 待達成董事會釐定的若干年度表現目標後，所授出的購股權可於相關期間內分四批行使：  
(i) 25% 將於接納購股權要約日期（「接納日期」）起計12個月後歸屬；(ii) 另有25% 將於接納日期起計24個月後歸屬；(iii) 另有25% 將於接納日期起計36個月後歸屬；及(iv) 餘下25% 將於接納日期起計48個月後歸屬。
3. 所授出的購股權可於相關期間分四批行使：(i) 25% 將於接納日期起計12個月後歸屬；(ii) 另有25% 將於接納日期起計24個月後歸屬；(iii) 另有25% 將於接納日期起計36個月後歸屬；及(iv) 餘下25% 將於接納日期起計48個月後歸屬。
4. 所授出的購股權可於相關期間分四批行使：(i) 25% 將於接納日期起計24個月後歸屬；(ii) 另有25% 將於接納日期起計36個月後歸屬；(iii) 另有25% 將於接納日期起計48個月後歸屬；及(iv) 餘下25% 將於接納日期起計60個月後歸屬。
5. 所授出的購股權應於若干歸屬條件達成後立即歸屬及獲行使，有關條件包括就若干藥品達成若干研發里程碑、完成指定任務及相關實體取得令人滿意之業務表現（視乎董事會意見而定）。

因此，於最後實際可行日期，根據二零一九年購股權計劃授權可供日後授出之購股權數目為11,965,500份。於最後實際可行日期，本公司並無計劃或意向根據二零一九年購股權計劃授出任何購股權。

董事會建議採納二零二六年股份獎勵計劃，其有效期為自採納日期起計十年，惟須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。二零二六年股份獎勵計劃將構成上市規則第17章項下之股份計劃。

採納二零二六年股份獎勵計劃須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東通過股東特別大會通告所載普通決議案，批准及採納二零二六年股份獎勵計劃，並授權董事據此授出獎勵，以及配發、發行或以其他方式處理因授出獎勵而可能發行的股份；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准因根據二零二六年股份獎勵計劃可能授出任何獎勵而可能配發及發行之股份上市及買賣。

---

## 董事會函件

---

本公司將向聯交所申請批准因根據二零二六年股份獎勵計劃授出股份獎勵而可能配發及發行之股份上市及買賣。

於最後實際可行日期，上文所載採納二零二六年股份獎勵計劃之先決條件均未達成。

### 二零二六年股份獎勵計劃條款之說明

二零二六年股份獎勵計劃之主要條款概要載於本通函附錄二。

#### 目的

二零二六年股份獎勵計劃旨在鼓勵或促進經選定參與者（其為董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻者）持有股份；鼓勵及挽留該等人士與本集團合作；以及為該等人士達致表現目標提供額外獎勵，從而實現提升本公司價值及透過擁有股份使經選定參與者與股東利益一致的目標。

#### 管理

二零二六年股份獎勵計劃應由董事會根據二零二六年股份獎勵計劃規則進行管理。

董事會可將管理二零二六年股份獎勵計劃之授權轉授予董事會轄下之任何委員會，以協助管理二零二六年股份獎勵計劃，並可酌情將管理二零二六年股份獎勵計劃相關之權力及／或職能一併授權予該委員會。

#### 合資格參與者

二零二六年股份獎勵計劃的合資格參與者包括僱員參與者、關連實體參與者及服務提供者。

董事會於考慮各經選定參與者的資格時，應不時考慮所有相關因素（如適用）。具體而言，

- (i) 就僱員參與者而言，董事會將考慮（其中包括）僱員參與者於本集團業務之經驗、僱員參與者於本集團之服務年期；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 就關連實體參與者而言，董事會將主要考慮關連實體參與者於關連實體業務之經驗、關連實體參與者於關連實體之服務年期、關連實體參與者透過其於關連實體之參與及投入對本集團成功所作出或可能作出之貢獻程度、關連實體向本集團提供之利益及協同效應，以及董事會可能酌情認為適當之其他因素；及
- (iii) 就服務提供者而言，董事會將考慮（其中包括）其參與及／或與本集團合作的實際程度，以及服務提供者與本集團建立合作關係的年期。

董事會認為，獨立非執行董事應被納入為合資格參與者，理由如下：(i) 非執行董事（包括獨立非執行董事）透過貢獻其專業知識、客觀見解及獨立判斷，在制定及監督本集團的策略方向及治理方面發揮至關重要的作用；(ii) 非執行董事（包括獨立非執行董事）的參與可提升董事會的決策、治理及問責性，這對於本集團的可持續發展、長期增長及穩定至關重要；基於以下理由，根據二零二六年股份獎勵計劃可能授出的任何股份獎勵不會損害獨立非執行董事的客觀性及獨立性：(i) 獨立非執行董事將須繼續遵守上市規則第3.13條的獨立性規定；及(ii) 倘向獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出任何股份獎勵導致於截至有關授出日期（包括該日）止十二(12)個月期間就向有關人士授出的所有購股權及獎勵而已發行及將予發行的股份合共超過已發行股份（不包括庫存股份）的0.1%，則須經獨立股東批准；(iii) 將獨立非執行董事納入合資格參與者範圍，可使本集團在確保其客觀性與獨立性不受影響的前提下，靈活運用非現金激勵方式，持續獎勵其對本集團增長與發展所作出的貢獻；及(iv) 將獨立非執行董事納入股份計劃的合資格人士在上市公司中乃屬常見。董事會認為合資格參與者的遴選標準及將獨立非執行董事納入合資格參與者範圍屬公平合理，並符合二零二六年股份獎勵計劃之目的（即認可對本集團之增長及發展已作出及將作出之貢獻）及本公司及股東之長期利益。董事會相信，將該等參與者納入二零二六年股份獎勵計劃符合二零二六年股份獎勵計劃之目的，屬公平合理，且符合本公司及股東

---

## 董事會函件

---

的利益，原因為：(i) 以股權為基礎的薪酬仍為(a) 確保股東及董事會成員（包括獨立非執行董事）在促進本集團發展方面利益一致；及(b) 激勵及促進獨立非執行董事未來作出貢獻（如上文所述）的重要手段；及(ii) 將獨立非執行董事納入為股份計劃的合資格人士在上市公司中乃屬常見。

於評估關連實體參與者已對或可能對本集團作出貢獻之程度時，董事會將考慮其已提供及將提供予本集團之服務的性質，以及關連實體參與者過往是否已根據相關服務合約履行服務並令本集團滿意，以及其過往卓越表現的程度。具體而言，董事會將評估關連實體參與者是否擁有豐富經驗，或透過為關連實體提供服務而培養出對本集團業務發展具有同等重要性及相關性之特定技能或專業知識。

預期本集團與關連實體及其人員之間的合作關係將日益深化，該等人員具備與本集團現有日常業務運營或戰略舉措相關的專業知識、運營能力及人脈網絡，包括運用新興技術優化業務流程。該等關連實體參與者可能不時參與與本集團有關或有聯繫的項目或其他業務往來。

關連實體參與者預計將在與本集團業務營運及戰略發展相關的領域為本集團提供專業知識、營運能力及網絡資源。具體而言：

*(a) 專業知識及營運能力*

關連實體參與者可能在本集團主營業務相關領域擁有深厚的知識及經驗。根據二零二五年中期報告，本集團主要從事健康醫療相關業務（包括健康管理服務、醫療美容服務以及健康醫療相關產品及CBD下游產品銷售）、貿易業務（包括建築材料及新能源產品貿易、提供新能源產品採購服務以及健康醫療相關產品銷售代理服務）、物業相關業務（包括房地產銷售代理、投資物業租賃以及住宅物業發展及銷售）及股本投資業務。關連實體參與者可能具備以下領域的專業知識：(1) 健康醫療及生命科學，例如藥品的臨床試驗管理與法規遵循；(2) 房地產及物業管理，例如物業管理、

---

## 董事會函件

---

房地產市場分析及房地產投資策略；(3)貿易及供應鏈，例如採購管理與供應鏈優化；及(4)投資管理，例如投資組合管理能力與戰略投資規劃。

本集團可利用該等專業知識加強其業務營運、提高營運效率，並鞏固其於經營所在市場中的競爭地位。

### (b) 網絡資源

關連實體參與者可能與本集團經營業務所屬行業之主要持份者建立廣泛聯繫，包括(1)健康醫療行業；(2)房地產行業；(3)貿易及分銷領域；及(4)投資及資本市場。

該等網絡資源有利於本集團獲得新業務機遇、建立戰略合作關係、對接優質服務提供商及掌握市場動態信息。

### (c) 策略性建議及指導

關連實體參與者可就本集團的業務規劃、市場定位、風險管理及增長舉措提供策略性建議。鑒於本集團擁有多元化的業務組合，涵蓋健康醫療、房地產、貿易及投資領域，在關聯實體中具有互補或相鄰業務領域經驗的關連實體參與者，可就(1)市場趨勢及競爭格局；(2)業務發展策略；(3)營運優化；(4)風險管理；及(5)技術應用提供寶貴見解。

### (d) 共享資源

關連實體參與者可透過其在關連實體的角色，在以下各方面促成有利於本集團的資源共享安排，包括(1)研發能力；(2)基礎設施及設備；(3)技術平台及系統；以及(4)人力資源及人才。

關連實體參與者的貢獻預計將在以下方面支持本集團的現有日常營運及戰略舉措：

- (i) **健康醫療相關業務**：具備相關專業知識的關連實體參與者可為本集團旗下的健康醫療業務（包括細胞治療、健康管理及皮膚健康管理業務）提供技術指導、推動臨床合作並提升服務交付質量；

---

## 董事會函件

---

- (ii) **物業相關業務**：具備房地產專業知識的關連實體參與者可就本集團投資物業及發展項目提供有關物業收購、發展、租賃及資產管理方面的策略性意見；
- (iii) **貿易業務**：在國際貿易及供應鏈管理方面擁有專業知識的關連實體參與者，可就提供者選擇、物流、市場擴展及客戶關係提供指導，以支持本集團的貿易業務；
- (iv) **股本投資業務**：具備投資專業知識的關連實體參與者可就投資選擇、盡職調查、投資組合管理及退出策略提供策略性建議，以支持本集團的投資活動；及
- (v) **跨職能支持**：關連實體參與者亦可於法律及合規、財務管理、企業管治、風險管理、資訊科技及人力資源管理等領域提供支持。

透過借助關連實體參與者提供的專業知識、營運能力、網絡資源、策略建議、共享資源及量身定制的指導，本集團可更深入地洞察其經營所在市場，更準確地評估其相對於同業的市場競爭力，識別並把握業務發展及擴張的新機遇，提高營運效率及服務質量，更有效地管理風險，並最終實現可持續發展及長期價值創造，從而為本公司及其股東帶來利益。

因此，本集團可因彼等提供的策略性建議、共享資源及量身定制的指導而獲益，從而令本集團深化行業洞察力、更準確把握市場競爭力，並捕捉業務發展新機遇。將該等關連實體參與者納入二零二六年股份獎勵計劃，有助本集團吸引、挽留及激勵本集團外部的人才，而該等人才可能在本集團的營運中發揮日益重要的作用，從而促進可持續發展及長期價值創造。

---

## 董事會函件

---

下表載列各類服務提供者、其服務範圍，以及董事會評估其資格時將會考慮的額外標準：

類別	服務範圍	服務提供者的資格標準
(i) 本集團任何成員公司的供應商、代理人及服務提供者	<p>(i) 由服務提供者就本集團業務及銷售增長提供代理人、中介及／或專業服務，相關服務提供者包括(a)代理人及代理人主管（不包括為本集團僱員者）；(b)銷售代理人及代表；(c)業務拓展代理人；(d)營銷及推廣服務提供者；及(e)客戶服務提供者</p> <p>(ii) 由服務提供者提供對本集團業務增長及發展而言屬重大或必要的產品及系統計劃所需的重要服務，相關服務提供者包括(a)資訊科技服務提供者；(b)軟件開發服務提供者；(c)數據管理及分析服務提供者；(d)系統整合服務提供者；及(e)網絡安全服務提供者</p>	(A) 不時於本集團經營所在行業經營業務；(B) 與本集團保持定期或經常性業務往來；及(C) 為本集團及其業務作出重大貢獻的人士

---

## 董事會函件

---

類別	服務範圍	服務提供者的資格標準
	(iii) 由服務提供者提供與本集團業務相關的專業服務，相關服務提供者包括(a)臨床研究服務提供者；(b)實驗室測試及分析服務提供者；(c)醫療及健康保健專業人士；(d)產品配方及開發服務提供者；及(e)質量控制及合規服務提供者	
(ii) 本集團任何成員公司的顧問(專業或其他)或諮詢人	(i) 由服務提供者就本集團的核心業務領域提供顧問及諮詢服務，例如法律合規、資源管理、銷售及營銷、企業形象的策略或商業規劃以及投資者關係，相關服務提供者包括(a)法律合規顧問；(b)人力資源管理顧問；(c)銷售及營銷顧問；(d)策略規劃顧問；及(e)企業形象及公共關係顧問	在與本集團業務構成補充的領域具備專長或專業知識或本集團認為與其保持持續緊密的業務關係屬重要，並為本集團發展及未來前景帶來利益及策略性價值的人士

---

## 董事會函件

---

類別	服務範圍	服務提供者的資格標準
	<p>(ii) 由服務提供者進行與市場趨勢、本集團的項目開發及業務擴展計劃相關的研發，相關服務提供者包括(a)市場研究顧問；(b)健康醫療行業顧問；(c)房地產市場顧問；(d)國際貿易顧問；及(e)投資研究顧問</p>	
	<p>(iii) 由服務提供者制定及實施對本集團業務的增長及發展而言屬重大或必要的產品及項目計劃，相關服務提供者包括(a)產品開發顧問；(b)項目管理顧問；(c)業務模式創新顧問；及(d)臨床開發顧問</p>	

---

## 董事會函件

---

類別	服務範圍	服務提供者的資格標準
(iii) 獨立承包商	<p>(i) 由服務提供者提供對本集團業務增長及發展屬重大或必要的產品及系統計劃所需的重要服務，相關服務提供者包括(a)獨立資訊科技承包商；(b)獨立項目承包商；(c)獨立質量保證承包商；及(d)獨立監管事務承包商</p> <p>(ii) 由服務提供者提供與本集團業務相關的專業服務，相關服務提供者包括(a)獨立醫療及科學承包商；(b)獨立物業及建築承包商；(c)獨立業務發展承包商；及(d)獨立培訓及教育承包商</p>	提供顧問服務、諮詢服務、銷售及營銷服務及／或其他專業服務的人士，並考慮(A)所提供服務的可靠性及質素；(B)與本集團業務關係的重要性及性質；及(C)獨立承包商的背景、聲譽及往績記錄

---

## 董事會函件

---

目前，本集團亦持續及經常委聘上述服務提供者提供服務，彼等在與本集團日常業務相關各領域擁有豐富的專業知識及經驗，為本集團在科技、法律及秘書職能、業務管理等各層面的日常營運以及為本集團健康醫療相關業務、貿易業務、物業相關業務及股本投資業務等主要業務提供支持。

具體而言，就本集團的健康醫療相關業務而言，本集團聘用在細胞治療研發、臨床試驗管理、幹細胞培養及製備技術、藥品開發及監管審批流程、健康管理服務提供、醫療美容服務營運、護膚產品配方及開發以及CBD產品開發及分銷方面擁有專業知識及經驗的服務提供者。該等服務提供者支持本集團持續推進細胞治療產品（如茵冠生物的WG103幹細胞注射液及其他研究性新藥）、透過美艾康進行臨床研究項目、開發及銷售「肌小簡」品牌的護膚產品，以及在歐洲市場分銷「AlpReleaf」品牌的CBD產品。

就本集團的物業相關業務而言，本集團聘用在物業開發、建築管理、物業租賃及管理、房地產市場分析以及物業投資策略方面擁有專業知識的服務提供者。該等服務提供者為本集團於中國的物業投資及租賃業務以及於澳洲的住宅物業項目的開發提供支持。

就本集團的貿易業務而言，本集團聘用在建築材料、可再生能源產品及醫療保健相關產品的國際貿易營運、採購管理、供應鏈優化、物流及分銷以及客戶關係管理方面具備專業知識及經驗的服務提供者。

同時預期本集團將根據日後不時之業務需求，在高度專業的領域（如投資及戰略規劃、技術基礎設施、風險管理及監管合規）聘用該等服務提供者，以支持其開展的試點項目及新業務計劃的開展。

透過聘用在上述領域具備專門知識及經驗的服務提供者，本集團可以靈活且具成本效益的方式獲得高質量的專業服務，增強營運能力，強化競爭地位並支持其可持續發展及長期價值創造的戰略目標。將服務提供者納入二零二六年

---

## 董事會函件

---

股份獎勵計劃下的合資格參與者，使本集團能夠將該等服務提供者的利益與本公司及股東的利益保持一致，激勵其持續提供高質量的服務並作出重大貢獻，同時與對本集團業務營運及增長至關重要的服務提供者維持穩定的長期合作關係。

將關連實體參與者及服務提供者納入二零二六年股份獎勵計劃下的合資格參與者，符合本集團的招聘慣例、組織架構及業務需求，理由如下：

- (a) 本集團的業務模式涉及聘用僱員及非僱員，以支持其多個業務分部的營運。誠如二零二五年中期報告所披露，本集團於二零二五年六月三十日共有49名僱員。鑒於本集團在健康醫療、物業發展、國際貿易及股本投資業務方面的專業性，本集團定期聘請具備專業知識和經驗的外部專家、顧問及服務提供者，以彌補集團內部能力的不足。將關連實體參與者及服務提供者納入為合資格參與者範圍，體現了本集團長期整合內外部人才以支持業務運營與發展的既定慣例；
- (b) 本集團透過多家附屬公司經營業務，並於中國、香港、澳洲及瑞士等不同司法管轄區的聯營公司及合營企業中持有投資。本集團的組織架構涉及與關連實體協作，而該等關連實體的人員（關連實體參與者）可能會參與與本集團有關的項目或業務往來。本集團亦持續或定期聘用服務提供者，以就技術、法律、企業管理及本集團的主要業務活動提供專業服務。二零二六年股份獎勵計劃中納入關連實體參與者及服務提供者，符合本集團多實體的組織架構，也契合本集團整合內外部資源的慣例；及
- (c) 本集團多元化的業務組合需要獲取多個領域的專業知識，如細胞治療研發、臨床試驗管理、藥品監管合規、物業開發及管理、國際貿易運營及投資管理等。誠如本公司二零二五年中期報告所披露，本集團正積極推進各項戰略舉措，包括透過茵冠生物推進細胞治療產品（其研究性新藥正進行臨床試驗）、開發「肌小簡」皮膚健康管理品牌、在歐洲市場拓展「AlpReleaf」CBD產品，以及在澳洲開發住宅物業。該

---

## 董事會函件

---

等舉措需要本集團現有僱員群體可能不具備的專業知識及能力。透過將關連實體參與者及服務提供者納入合資格參與者範圍，本集團可激勵並留住對該等戰略舉措及長期業務增長作出貢獻且具備關鍵專業知識及經驗的人士，同時透過採用股權激勵而非以單純現金報酬的方式，節省現金資源。

董事（包括獨立非執行董事）深知，除本集團董事及僱員的貢獻外，本集團的成功亦同樣取決於非僱員（包括關連實體參與者及服務提供者）的努力及貢獻。向關連實體參與者及服務提供者授出股份獎勵，不僅使關連實體參與者及服務提供者的利益與本集團的利益保持一致，亦激勵彼等更積極參與及投入，促進本集團業務發展，並與本集團維持穩定及長期關係，進而符合二零二六年股份獎勵計劃之目的。

透過採納涵蓋該等合資格參與者的二零二六年股份獎勵計劃，本集團可額外保留其現金資源，並使用股權激勵吸引高質素人才，以及鼓勵本集團內外的人士持續為本集團業務增長及發展作出貢獻。

更為具體而言，董事（包括獨立非執行董事）認為：

- (i) 關連實體參與者與本集團有密切工作關係，屬寶貴的人力資源，彼等定期為本集團之業務項目或策略性措施提供支持，並對本集團之業務營運、財務表現及長期增長具有重大影響；及
- (ii) 與那些在本集團運營範圍內或直接輔助本集團運營的領域擁有特定行業知識及專長的服務提供者的合作及長期工作關係，是本集團業務發展不可或缺的一部分，並在推動本集團持續成功方面發揮重要作用。

基於上述原因，董事會（包括獨立非執行董事）認為，將關連實體參與者及服務提供者納入二零二六年股份獎勵計劃符合其目的以及本公司及股東的長遠利益，而建議的關連實體參與者及服務提供者類別符合本集團的業務需要，且甄選合資格參與者的標準符合二零二六年股份獎勵計劃的目的。董事會相信，透過讓合資格參與者參與二零二六年股份獎勵計劃而給予彼等獎勵，可令該等

---

## 董事會函件

---

合資格參與者及本集團於本集團業務增長及發展方面形成共同目標，並透過其持續貢獻參與本集團之未來前景並分享額外回報，這是透過純貨幣報酬無法實現的。

### **計劃授權限額及服務提供者分項限額**

於最後實際可行日期，已發行4,088,428,636股股份（不包括庫存股份）。假設本公司已發行股本於最後實際可行日期至採納二零二六年股份獎勵計劃日期期間並無變動，則就根據二零二六年股份獎勵計劃將予授出的所有股份獎勵而可能發行的股份總數，連同就根據本公司任何其他股份計劃授出的所有購股權及獎勵而可能發行的股份數目，不得超過408,842,863股，相當於生效日期已發行股份總數（不包括本公司任何庫存股份）的10%（即計劃授權限額）。在計劃授權限額內，就根據二零二六年股份獎勵計劃將予授出的所有股份獎勵而可予發行的股份總數，連同就根據本公司任何其他股份計劃向服務提供者授出的所有購股權及獎勵而可予發行的股份數目，不得超過40,884,286股，相當於生效日期已發行股份總數（不包括本公司任何庫存股份）的1%（即服務提供者分項限額）。

服務提供者分項限額乃經參考（其中包括）以下各項釐定：(i) 服務提供者範圍及合資格標準背後之理據；(ii) 本集團可靈活提供股權激勵（而非以貨幣代價形式耗用現金資源）以獎勵已對或可能對本集團業務營運及長期增長作出與其他合資格參與者（包括本集團董事及僱員）實質上相當的寶貴貢獻的服務提供者；(iii) 服務提供者分項限額為最高限額，而本公司保留靈活性，可於未來適當時候根據本集團業務增長及需要，從該分項限額中分配股份以滿足向其他合資格參與者授出的股份獎勵；及(iv) 服務提供者分項限額項下可能授予服務提供者的所有股份獎勵歸屬後，對其他股東股權的潛在攤薄影響極微。

儘管本公司過往並無向服務提供者授出任何股份獎勵，惟經計及上文所述，並鑒於根據服務提供者與本集團預期合作水平將授予服務提供者的預期股份獎

---

## 董事會函件

---

勵數目，以及其他於相同或類似行業的上市發行人所設定的服務提供者分項限額，董事會認為，鑒於服務提供者當前及預期對本集團發展及增長所作貢獻以及本集團當前及未來業務需求，服務提供者分項限額屬適當及合理。

### 歸屬

任何股份獎勵的歸屬期自授出日期起計不得少於12個月，惟董事會可酌情根據本通函附錄二「8. 歸屬條件及期間」一段所述之二零二六年股份獎勵計劃規則，在若干特定情況下向僱員參與者授出較短的歸屬期。

董事會認為，該最短歸屬期可激勵經選定參與者留任本集團及／或繼續為本集團業務作出貢獻。同時，該安排亦賦予本公司在特定合理情況下加速股份獎勵歸屬的靈活性，符合二零二六年股份獎勵計劃之目的。

### 表現目標

除非董事會另行釐定及於授出函件中指明，否則股份獎勵之歸屬不受經選定參與者須達致之任何表現目標所規限。然而，二零二六年股份獎勵計劃賦予董事會靈活性，可酌情決定及於授出函件中就每次授出股份獎勵施加其認為適當的歸屬標準或條件（包括表現目標）。

授予獨立非執行董事之獎勵（如有）將不設任何表現目標。

董事會認為，不設表現目標符合二零二六年股份獎勵計劃的目的，理由如下：

- (i) 施加表現目標或條件未必一直屬適當，特別是當授出股份獎勵旨在就合資格參與者過往對本集團作出的貢獻向其支付報酬或補償，並激勵彼等繼續為本集團服務；
- (ii) 本公司保留靈活性，可按個別情況，並計及當時市況、本集團財務表現及經選定參與者的個別情況，釐定該等條件何時屬適當，這對本公司而言更為有利；及

---

## 董事會函件

---

- (iii) 各經選定參與者於本集團擔當不同角色及以不同方式作出貢獻，並將按不同參數進行評估，因此，不在二零二六年股份獎勵計劃規則中載列一套通用表現目標，將使本公司處於更有利位置，提供有意義的激勵，從而吸引及挽留對本集團發展有價值的高質素人才。

### 獎勵股份之購買價

除非董事會另行決定及在授出函件中指明，否則經選定參與者毋須就股份獎勵歸屬支付任何購買價或作出任何其他付款。此項不設購買價之靈活性，為本公司提供不同工具獎勵合資格參與者（有別於根據本公司購股權計劃授出購股權，購股權須受上市規則規定的最低行使價所規限），並推動彼等對本集團作出貢獻，此舉符合二零二六年股份獎勵計劃之目的。

### 回撥機制

除非董事會另行釐定，否則所有授予經選定參與者的未歸屬股份獎勵將於本通函附錄二「9. 股份獎勵失效」一段所載的二零二六年股份獎勵計劃規則中指定的若干情況下自動失效，例如經選定參與者存在不當行為、或違反相關僱傭、服務、代理或委聘合約的重大條款、破產或資不抵債、或曾因涉及其誠信或誠實的刑事罪行而被定罪，或曾試圖或已採取行動出售、轉讓、設置產權負擔或就股份獎勵設定任何第三方為受益人的任何抵押權益或不利權益。

董事會亦可於本通函附錄二「13. 於發生回撥事件時之歸屬」一段所載之二零二六年股份獎勵計劃規則所訂明之情況下（例如本公司、該附屬公司或關連實體之經審核財務賬目出現重大失實陳述或重列），酌情釐定將任何股份獎勵所涉及之獎勵股份數目扣減至董事會認為屬適當之數目（包括扣減至零）。

董事相信此項安排讓本公司在特定情況下，即當向彼等提供股權補償將不再符合本公司及股東的最佳利益時，可回撥授予經選定參與者的股份獎勵，並因此符合二零二六年股份獎勵計劃之目的。

### 一般事項

二零二六年股份獎勵計劃規則之副本將於股東特別大會日期前不少於14日期間在聯交所及本公司網站刊載，以供展示，並可於股東特別大會上查閱。

二零二六年股份獎勵計劃將不設受託人。概無董事擔任及將擔任二零二六年股份獎勵計劃之受託人或於受託人擁有直接或間接權益（如有）。就二零二六年股份獎勵計劃之運作而言，本公司將（如適用）遵守上市規則第17章之有關規定。

在上市規則、所有適用法律及法規以及章程細則許可的情況下，本公司可發行新股份及／或動用庫存股份（如有）滿足二零二六年股份獎勵計劃項下的股份獎勵。於最後實際可行日期，本公司持有5,328,000股股份作為庫存股份。

於最後實際可行日期，本公司並無計劃根據二零二六年股份獎勵計劃授出股份獎勵。

本公司獲悉，儘管二零二六年股份獎勵計劃不限於本集團行政人員及僱員，惟採納二零二六年股份獎勵計劃並不構成向公眾提呈要約，因而無須遵守香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例項下有關招股章程之規定。

## IV. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二六年四月二十一日（星期二）上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會。召開股東特別大會通告載於本通函第143至146頁。

周先生、周女士及彼等各自之聯繫人（即U-Home Group International Limited、U-Home Group Investment Limited及Zhongjia U-Home Investment Limited）將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據董事所深知，周先生、周女士及彼等各自之聯繫人共持有2,583,007,761股份，合共佔本公司已發行股本約63.18%。除上文所披露者外，概無其他股東因於股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益而須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於建議採納二零二六年股份獎勵計劃中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就與此有關之決議案放棄投票。

就股東特別大會而言，董事會已成立獨立董事委員會，以考慮股權轉讓協議及其項下擬進行之交易，並就此向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，以就上述持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

隨本通函附奉於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快交回本公司之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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

### V. 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東特別大會上就批准所提呈決議案進行之任何表決必須以投票方式進行。因此，所有提呈決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條規定的方式刊發投票表決結果公告。

庫存股份（如有）之持有人應於本公司股東大會上就須經股東批准之事宜放棄投票。

### VI. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二六年四月十六日（星期四）至二零二六年四月二十一日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司就上述大會之股東名冊登記，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合出席上述大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二六年四月十五日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前送交本公司之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，以辦理登記手續。出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期為二零二六年四月二十一日（星期二）。

### VII. 責任聲明

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；董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載之資料於各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令本通函或所載之任何陳述產生誤導。

### VIII. 推薦建議

#### 股權轉讓協議

務請閣下垂注(i)載於本通函第47至48頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之意見；(ii)載於本通函第49至83頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(iii)載於本通函附錄一之其他資料。董事會（不包括已就本公司相關董事會決議案放棄投票的周先生及周女士，但包括獨立非執行董事（其意見載於本通函所載獨立董事委員會函件））經審閱及考慮本通函所載獨立財務顧問之意見後，認為股權轉讓協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東（包括獨立股東）之整體最佳利益。

因此，董事會（不包括已就本公司相關董事會決議案放棄投票之周先生及周女士，但包括獨立非執行董事（其意見載於本通函所載獨立董事委員會函件））建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成隨附之股東特別大會通告所載有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之建議決議案。

---

## 董事會函件

---

### 二零二六年股份獎勵計劃

董事會認為有關採納二零二六年股份獎勵計劃之普通決議案符合本公司及股東之最佳利益。因此，董事（包括全體獨立非執行董事）建議股東於股東特別大會上投票贊成隨附之股東特別大會通告所載之相關決議案。

### IX. 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄。本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

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

二零二六年三月二十七日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

### 須予披露交易及關連交易 股權轉讓協議

吾等謹此提述本公司刊發之日期為二零二六年三月二十七日致股東之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮股權轉讓協議及其項下擬進行之交易，並就吾等認為股權轉讓協議之條款對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問泓博資本有限公司已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹提請閣下垂注通函第10至46頁所載董事會函件，當中載有(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行交易之資料，以及通函第49至83頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問所慮及之因素及理由以及其結論及意見後，吾等認為收購事項之實質內容（即懿德物業）屬本集團物業相關業務之範疇，且股權轉讓協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，並在本公司之日常及一般業務過程中進行，股權轉讓協議之條款及其項下之交易乃按一般商業條款進行，並經公平磋商釐定，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股權轉讓協議。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

美瑞健康國際產業集團有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事

周志偉教授

陳實先生

吳鵬先生

謹啟

二零二六年三月二十七日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文載列獨立財務顧問浚博資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，  
乃為載入本通函而編製。

**RAINBOW.**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
浚博資本有限公司

敬啟者：

### 須予披露交易及關連交易 股權轉讓協議

#### 緒言

吾等謹此提述吾等就股權轉讓協議及收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二六年三月二十七日的通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載的「董事會函件」（「**董事會函件**」）內。除文義另有要求，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年一月八日（交易時段後）， 貴公司（作為買方）與宇業集團及談文生女士（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此， 貴公司同意收購，而宇業集團及談文生女士同意出售江蘇懿德之全部股權，總代價為人民幣124,766,500元（相當於約137百萬港元）。同日，周先生（作為擔保人）簽署了一份擔保契據，向 貴公司提供個人擔保，以保證賣方履行股權轉讓協議項下之義務。收購事項完成後， 貴公司將持有江蘇懿德之全部股權。因此，江蘇懿德將成為 貴公司之全資附屬公司，其財務業績將併入 貴集團之綜合財務報表。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，江蘇懿德由宇業集團（一間由周先生最終全資實益擁有之公司）及談文生女士（為獨立第三方）分別持有40%及60%股權。周先生為 貴公司執行董事及控股股東。因此，根據上市規則第14A章，宇業集團及江蘇懿德均被視為周先生之聯繫人，因而屬 貴公司之關連人士。由於收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章及第14A章，根據股權轉讓協議進行之收購事項構成 貴公司之須予披露交易及關連交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准之規定。

由全體三名獨立非執行董事（即周志偉教授、陳實先生及吳鵬先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)訂立股權轉讓協議及收購事項是否於 貴集團一般及日常業務過程進行；及(ii)股權轉讓協議及收購事項之條款是否屬公平合理、是否按一般商務條款進行及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供意見。吾等（即宏博資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、宇業集團、談文生女士及江蘇懿德之間並無任何可能合理地被視為與吾等的獨立性有關的關係或權益。於過去兩年， 貴集團、宇業集團、談文生女士及江蘇懿德與吾等並無其他委聘關係。除就是次獲委任為獨立財務顧問而支付或應付吾等的一般專業費用外，並不存在吾等據此向 貴集團或股權轉讓協議及收購事項之任何其他各方收取任何費用或利益的其他安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司，因而有資格就股權轉讓協議及收購事項提供獨立意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料及向吾等表達或通函所載或提述之聲明及意見，於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦假設通函所載之一切聲明及所作出或提述之聲明於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向聲明以及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已徵求並獲得董事確認，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時及直至通函日期為止在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱充足之現時可獲得資料，以達致知情意見，並為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供之資料、所作出之聲明或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或各主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於考慮股權轉讓協議及收購事項之公平性及合理性時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

貴公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。 貴集團主要從事住宅及商業房地產、健康醫療相關業務、貿易及股權投資業務。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團(i)截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零二三財年」及「二零二四財年」);及(ii)截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月(分別為「二零二四年六個月」及「二零二五年六個月」)之綜合財務資料概要,乃分別摘自 貴公司二零二四財年之年報及二零二五年六個月之中期報告(「二零二五年中期報告」):

### (i) 財務表現

	二零二三財年 千港元 (經審核)	二零二四財年 千港元 (經審核)	二零二四年 六個月 千港元 (未經審核)	二零二五年 六個月 千港元 (未經審核)
收益	129,304	50,676	30,033	17,453
毛利	78,090	28,905	15,393	14,161
投資物業之公允價值收益/ (虧損)	20,086	23,813	(20,429)	-
出售投資物業的收益	481	-	-	-
出售按公允價值計入損益 (「按公允價值計入 損益」)的投資的收益	3,419	-	-	-
出售於一家合營企業的部分投資產生的虧損	-	-	-	(127)
其他收入及收益淨額	24,868	53,339	32,599	22,647
銷售及分銷開支	(14,862)	(6,985)	(4,800)	(1,978)
行政開支	(24,474)	(24,615)	(11,089)	(11,276)
資產減值虧損	(3,962)	(20,224)	-	(461)
應收款項(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額	(14,902)	4,478	4,222	(1,166)
融資成本	(11,408)	(10,294)	(6,151)	(4,804)
應佔聯營公司虧損	(264)	(205)	(104)	(152)
應佔合營企業虧損	(4,089)	(2,811)	(1,616)	(937)
除稅前溢利	52,983	45,401	8,025	15,907
所得稅(開支)/抵免	(14,493)	(13,356)	205	(763)
股東應佔溢利	40,830	32,480	8,465	15,157

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 二零二四財年與二零二三財年比較

貴集團的收益由二零二三財年的約129.3百萬港元減少約60.8%至二零二四財年的約50.7百萬港元。該減少主要是由於(a)中國建築材料市場的激烈價格競爭以及新建物業數量減少導致銷售建築材料產生的收益減少約30.4百萬港元；(b)因消費意願疲弱及市場競爭加劇，銷售健康醫療相關產品產生的收益減少約30.3百萬港元；及(c)因國家退稅政策變動、國際匯率波動以及貴集團新能源產品市場價格下跌導致國際貿易銷售額減少，新能源產品採購服務收入減少約19.8百萬港元。國家出口退稅政策的調整削弱了貴集團產品在國際市場的價格競爭力，而國際匯率波動（特別是美元貶值）導致貴集團國際貿易銷售收入在折算為人民幣時有所減少。

隨著收益減少，貴集團的毛利由二零二三財年的約78.1百萬港元減少約63.0%至二零二四財年的約28.9百萬港元。

貴集團於二零二四財年錄得股東應佔溢利約32.5百萬港元，較二零二三財年的約40.8百萬港元減少約20.5%。該減少主要歸因於(a)上述收益及毛利減少；及(b)經評估未來盈利能力後，因業務合併所收購商譽的賬面值已於二零二四年十二月三十一日悉數減值，令資產減值虧損增加約16.3百萬港元；惟部分被以下三項所抵銷：(a)其他收入及收益淨額增加約28.5百萬港元（主要由於(1)因股權投資實體的收益及溢利增加，按公允價值計入損益之投資之公允價值收益增加約14.1百萬港元。貴集團的其他收入及收益主要包括利息收入、建築合約的補償收入、按公允價值計入損益之投資之公允價值收益及匯兌損益淨額；及(2)來自建築合約之賠償增加約6.0百萬港元）；(b)收益減少令銷售及分銷開支減少約7.9百萬港元；及(c)貿易及其他應收款項虧損撥備變動產生有利財務影響，由二零二三財年應收款項

---

## 獨立財務顧問函件

---

減值虧損淨額約14.9百萬港元轉為二零二四財年應收款項減值虧損撥回淨額約4.5百萬港元。

### 二零二五年六個月與二零二四年六個月比較

貴集團的收益由二零二四年六個月的約30.0百萬港元減少約41.9%至二零二五年六個月的約17.5百萬港元，主要是由於(a)中國建築材料市場的激烈價格競爭以及新建物業數量減少導致銷售建築材料的收益減少約8.7百萬港元；及(b)因消費意願疲弱及市場競爭加劇，銷售健康醫療相關產品產生的收益減少約3.5百萬港元。

隨著收益減少，貴集團的毛利由二零二四年六個月的約15.4百萬港元減少約8.0%至二零二五年六個月的約14.2百萬港元。

貴集團於二零二五年六個月錄得股東應佔溢利約15.2百萬港元，較二零二四年六個月的約8.5百萬港元增加約79.1%，主要是由於二零二四年六個月確認投資物業之公允價值虧損約20.4百萬港元，而於二零二五年六個月並無出現該項虧損。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

	於十二月三十一日		於
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元	六月三十日
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
<b>非流動資產，包括：</b>	<b>778,429</b>	<b>980,356</b>	<b>999,045</b>
投資物業	598,509	610,292	635,646
預付款項、按金及其他			
應收款項	17,748	226,571	225,580
<b>流動資產，包括：</b>	<b>918,780</b>	<b>688,295</b>	<b>750,044</b>
發展中待售物業	262,485	255,086	309,384
預付款項、按金及其他			
應收款項	432,026	367,612	402,980
銀行及現金結餘	106,309	29,944	9,947
<b>資產總值</b>	<b>1,697,209</b>	<b>1,668,651</b>	<b>1,749,089</b>
<b>流動負債，包括：</b>	<b>223,994</b>	<b>158,342</b>	<b>183,750</b>
合約負債	10,158	21,838	27,999
應計費用及其他應付款項	26,577	36,555	31,838
銀行貸款	159,298	83,176	93,948
<b>非流動負債</b>	<b>218,894</b>	<b>308,945</b>	<b>346,403</b>
銀行貸款	137,315	218,645	250,975
遞延稅項負債	81,350	89,494	94,839
<b>流動資產淨值</b>	<b>694,786</b>	<b>529,953</b>	<b>566,294</b>
<b>負債總額</b>	<b>442,888</b>	<b>467,287</b>	<b>530,153</b>
<b>股東應佔權益</b>	<b>1,254,155</b>	<b>1,201,604</b>	<b>1,219,215</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二五年六月三十日，貴集團資產總值約為1,749.1百萬港元，主要包括(a)投資物業約635.6百萬港元；(b)預付款項、按金及其他應收款項約628.6百萬港元（主要為貸款及應收利息淨額以及預付供應商款項）；(c)發展中待售物業約309.4百萬港元；及(d)銀行及現金結餘約9.9百萬港元。貴集團的資產總值由截至二零二三年十二月三十一日的約1,697.2百萬港元增加約3.1%至截至二零二五年六月三十日的約1,749.1百萬港元，主要由於(a)收購投資物業及投資物業之公允價值收益令投資物業增加約37.1百萬港元；(b)由於貴集團新近向貴公司一名關連人士提供賬面值約219.2百萬港元的應收貸款，導致預付款項、按金及其他應收款項增加約178.8百萬港元；及(c)發展中待售物業增加約46.9百萬港元，惟被貴集團向第三方及一名關聯方發放貸款導致銀行及現金結餘減少約96.4百萬港元所部分抵銷。

於二零二五年六月三十日，貴集團負債總額約為530.2百萬港元，主要包括(a)合約負債約28.0百萬港元；(b)應計費用及其他應付款項約31.8百萬港元；(c)銀行貸款約344.9百萬港元；及(d)遞延稅項負債約94.8百萬港元。貴集團的負債總額由截至二零二三年十二月三十一日的約442.9百萬港元增加約19.7%至截至二零二五年六月三十日的約530.2百萬港元，主要由於銀行借款增加約48.3百萬港元，該等借款用於為貴集團日常營運及未來資本開支提供資金。

於二零二五年六月三十日，貴集團股東應佔權益約為1,219.2百萬港元，流動資產淨值約為566.3百萬港元。

### **(iii) 總體評價**

受建築材料及健康醫療相關產品銷售的市況欠佳、投資物業及按公允價值計入損益之投資的公允價值變動以及資產及應收款項減值虧損的影響，貴集團的財務表現於回顧期內出現波動。儘管收益持續下降，貴集團仍於二零二四年六個月至二零二五年六個月錄得股東應佔溢利增加。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如二零二五年中期報告所披露，近年來經濟形勢和人口結構的變化給健康產業提出新的要求，也帶來更多的機遇。中國已正式步入中度老齡社會，人口老齡化程度的不斷加深為健康產業帶來巨大的下游需求，「銀髮經濟」市場規模突破人民幣9萬億元。同時，年輕群體對預防醫學、個性化健康管理的需求激增，營養保健、基因檢測等細分領域也持續高速增長。另一方面，隨著居民生活品質的提高和健康意識的改變，消費者對健康品質生活的訴求愈發凸顯，健康、營養、便捷等要素成為大眾關注的熱點。在多重利好因素的推動下，健康行業正朝著高品質發展的方向大步邁進。在此背景下，貴集團將積極尋找新的機遇和突破點，堅信健康賽道長坡厚雪，堅持做長期主義者。因此，吾等認為貴集團的前景將持續向好。

據貴集團管理層告知，在主營健康業務穩步發展之基礎上，貴集團將探索任何能提供穩健現金流或高增長的良好商機。因此，收購事項為貴集團提供適宜的投資機遇以把握中國房地產市場的底部機會，而日後透過出售懿德物業實現其資本增值，可為股東帶來回報。

### 2. 有關江蘇懿德之資料

江蘇懿德為於中國成立之有限責任公司，主要於中國從事股權投資及物業租賃業務。

江蘇懿德由宇業集團及談文生女士分別持有40%及60%股權。宇業集團為於中國成立之有限責任公司，主要從事投資控股。宇業集團由周先生最終全資實益擁有。周先生為貴公司執行董事及控股股東。談文生女士為中國居民，主要在中國從事房地產開發業務的商人，屬獨立第三方。

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下財務資料乃摘錄自江蘇懿德根據中國公認會計原則編製之未經審核財務報表：

	二零二三財年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四財年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損	3,789	64,560
除稅後虧損	3,789	64,560
除稅前虧損(不包括該附屬公司及 除外物業)	4,283	39,196
除稅後虧損(不包括該附屬公司及 除外物業)	4,283	39,196

江蘇懿德於二零二三年及二零二四年十二月三十一日之未經審核資產淨值分別約為人民幣118,072,000元及人民幣53,519,000元。江蘇懿德(不包括該附屬公司及除外物業)於二零二三年及二零二四年十二月三十一日之未經審核資產淨值分別約為人民幣89,363,000元及人民幣45,731,000元，僅供說明用途。

誠如董事會函件所披露，除稅前虧損由二零二三財年約人民幣3.8百萬元大幅增加至二零二四財年約人民幣64.6百萬元，主要由於(i)在審核銀行貸款過程中，江蘇懿德根據二零二四年市場狀況對其所持物業進行重估，並於二零二四財年就該等物業確認了約人民幣42百萬元的減值撥備；(ii)鑒於其附屬公司經營業績持續下滑且面臨訴訟，江蘇懿德於二零二四年決定終止該附屬公司的業務，因而於二零二四財年對該附屬公司的投資全額計提約人民幣18百萬元的減值撥備。此外，江蘇懿德持續處於虧損狀態，主要是由於銀行貸款產生的大額利息支出及員工間接成本所致。於二零二三財年及二零二四財年，江蘇懿德分別錄得(i)銀行貸款應計利息開支約人民幣9.05百萬元及人民幣8.23百萬元；及(ii)員工間接成本分別約人民幣514,000元及人民幣1.09百萬元。

### 3. 進行收購事項之理由及裨益

貴集團主要從事(其中包括)住宅及商業房地產業務。根據二零二五年中期報告，貴集團擁有位於Lot A & B, 626 Heidelberg Road, Alphington, VIC, 3078, Australia的住宅物業發展項目的100%權益。於二零二五年六月三十日，該項目

---

## 獨立財務顧問函件

---

仍在進行中。該項目部分單位於二零二二年十一月展開預售，預期將快速變現土地儲備價值，實現 貴集團業務增長，提升品牌價值。為進一步擴展 貴集團物業相關業務及鑑於懿德物業所在地段優越， 貴集團訂立股權轉讓協議以透過收購江蘇懿德取得懿德物業作投資用途，並從中獲取租金收入。 貴集團透過收購事項投資物業租賃業務，乃基於手頭充足現金儲備、對當前市場環境之全面評估及該業務內在優勢所作出之審慎決策。收購事項既可確保短期回報穩定性，亦可鎖定長期增長潛力，從而為 貴集團可持續發展注入強勁動力。

誠如董事會函件所披露，董事會認為，鑒於整個商業綜合體的物業管理由一家獨立的專業物業管理公司負責，將除外物業（為位於同一商業綜合體內的獨立建築）排除在外不會對 貴公司產生不利影響。董事會認為，以相對具競爭力之價格收購懿德物業以獲得潛在資本增值及未來租金收入來源，對 貴集團而言實屬有利之舉。於最後實際可行日期，大部分懿德物業已出租予獨立第三方。懿德物業租約之每年總租金收入約為人民幣7.8百萬元，相應之租金回報率約為5.97%。考慮到懿德物業之地段優勢， 貴集團認為收購事項（即透過收購江蘇懿德全部股權取得懿德物業）有望優化 貴集團之收益基礎與資產結構。 貴集團亦認為，收購事項將帶來更佳現金流前景、潛在資本增值空間及未來更高回報。

誠如「1. 貴集團之背景資料」一節所討論，受建築材料及健康醫療相關產品銷售的市況欠佳、投資物業及按公允價值計入損益之投資的公允價值變動以及資產及應收款項減值虧損的影響， 貴集團的財務表現於回顧期內出現波動。有鑒於此， 貴集團繼續專注於健康醫療領域，不斷優化皮膚健康管理產品及其商業模式，同時探索任何能提供穩健現金流的良好商機。經考慮(i) 懿德物業位於南京中央商務區；及(ii) 懿德物業可產生約5.97%的年租金回報率，吾等認同董事的意見，認為收購事項可擴闊 貴集團的資產組合及經常性收入基礎，符合 貴集團的業務策略並有利於 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，由於 貴公司將以較估值師評估得出之江蘇懿德全部股權於二零二五年十二月二十九日之市值有所折讓（即約25.5%）之價格收購江蘇懿德（其持有懿德物業），倘日後 貴公司最終決定出售懿德物業，預計懿德物業的售價將高於 貴公司支付的收購成本，從而可為股東帶來潛在額外回報，惟須視乎出售時之市況而定。

儘管江蘇懿德於二零二四財年淨虧損大幅增加，但主要歸因於(i)在審核銀行貸款過程中，江蘇懿德根據二零二四年市場狀況對其所持物業進行重估，並於二零二四財年就該等物業確認了約人民幣42百萬元的減值撥備；(ii)鑒於其附屬公司經營業績持續下滑且面臨訴訟，江蘇懿德於二零二四年決定終止該附屬公司的業務，因而於二零二四財年對該附屬公司的投資全額計提約人民幣18百萬元的減值撥備。此外，江蘇懿德持續處於虧損狀態主要由於銀行貸款產生之巨額利息支出及員工間接成本。由於收購事項之條件為（其中包括）：(i)該附屬公司已自江蘇懿德剝離並轉讓予獨立第三方，或已依據適用法律完成註銷程序，因而江蘇懿德不再直接或間接持有該附屬公司之任何股權或其他權益；及(ii)賣方已悉數清償所有銀行貸款；及於完成後， 貴集團現有人力資源與江蘇懿德的人力資源進行整合，江蘇懿德的現有組織架構將進行精簡，裁減冗員，故預期江蘇懿德的財務表現將於完成後大幅改善。於完成後， 貴集團擬繼續將江蘇懿德作為物業持有及租賃平台運營，懿德物業將帶來穩定租金收入。除物業租賃外， 貴集團無意繼續經營江蘇懿德的任何其他業務。因此，江蘇懿德將持續經營，且其財務表現將於完成後有所改善，而吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮(i)收購事項乃 貴集團擴闊資產組合及經常性收入基礎之良機；(ii)收購事項符合 貴集團積極推動收購具有穩健現金流的優質項目的業務策略；(iii)懿德物業位於南京中央商務區，目前租金年回報率達約5.97%。透過懿德物業的額外租金收入及／或日後資本升值，日後租賃及／或出售懿德物業可為股東帶來回報；及(iv)下文「4.行業概覽」一節所述中國物業租賃市場的前景及趨勢，吾

## 獨立財務顧問函件

等認為，儘管收購事項並非於 貴集團一般及日常業務中進行，惟符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 行業概覽

中國的經濟增長、城鎮化進程及生活水平提升是物業市場需求不斷增長的主要推動力。中國房地產行業倚賴中國整體經濟增長，包括中國居民購買力提升及由此而來的住宅物業需求。

下文載列於二零二零年至二零二五年期間的中國國內生產總值及南京市本地生產總值以及中國及南京市人均可支配收入：

	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	複合 年增長率
中國國內生產總值 (人民幣十億元)	103,487	117,382	123,403	129,427	134,807	140,188	6.3%
中國人均可支配收入 (人民幣元)	32,189	35,128	36,883	39,218	41,314	43,377	6.1%
南京市本地生產總值 (人民幣十億元)	1,481.8	1,635.5	1,690.8	1,742.1	1,850.1	1,942.9	5.6%
南京市人均可支配 收入(人民幣元)	60,606	66,140	69,039	72,112	75,180	78,243	5.2%

資料來源：中國國家統計局及南京市統計局

如上表所示，中國國內生產總值由二零二零年的約人民幣1,034,870億元增長至二零二五年的約人民幣1,401,880億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為6.3%，而南京市本地生產總值則由二零二零年的約人民幣14,818億元增長至二零二五年的約人民幣19,429億元，複合年增長率約5.6%，顯示過去六年中國全國及南京市當地的經濟基礎穩固。另一方面，中國人均可支配收入由二零二零年的約人民幣32,189元增加至二零二五年的約人民幣43,377元，複合年增長率約為6.1%，而南京市的人均可支配收入由二零二零年的約人民幣60,606元增加至二零二五年的約人民幣78,243元，複合年增長率約為5.2%，反映中國及南京市生活水平持續提升。

---

## 獨立財務顧問函件

---

為促進高質量及可持續增長，中國政府加大力度通過精準的消費刺激政策提振內需、擴大服務性消費支出，並深入推進零售與流通領域改革。於二零二五年十一月二十六日，中國工業和信息化部等六部門聯合印發了一項實施方案（來源：<https://english.www.gov.cn/news/202511/26/contentWS6926e04fc6d00ca5f9a07cf7.html>），明確提出促進消費品供需更高效匹配、進一步激發消費潛力的關鍵舉措。該方案共部署19項重點任務，包括強化人工智能融合賦能、培育新型消費場景業態、加大財稅金融支持力度等。該方案提出：(i)到二零二七年，消費品供給結構明顯優化，形成3個萬億級消費板塊和10個千億級消費熱點；及(ii)到二零三零年，消費對經濟增長的貢獻率將穩步提升。未來五年這種擴大內需的政策與資金支持，或將激發商業地產租賃需求。

儘管中國房地產市場於現階段的增長可能有所放緩，惟考慮到(i)中國及南京市經濟復甦；及(ii)中國政府提振內需的政策將激發商業地產租賃需求，吾等認同董事的觀點，對中國房地產租賃市場的長遠前景抱持審慎樂觀態度。

### 5. 股權轉讓協議之主要條款

股權轉讓協議的主要條款摘要如下。獨立股東務請細閱董事會函件所載股權轉讓協議之更多詳情。

日期：二零二六年一月八日（交易時段後）

訂約方：宇業集團（作為賣方甲）；

談文生女士（作為賣方乙）；及

貴公司（作為買方）。

標的事項：根據股權轉讓協議，貴公司作為買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售江蘇懿德之全部股權，總代價為人民幣124,766,500元（相當於約137百萬港元）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，江蘇懿德持有17項商業物業、3項住宅物業及34個停車位，總建築面積為5,306.36平方米（除了除外物業外，統稱「懿德物業」），均位於中國南京市。懿德物業共同構成一個臨街的商業綜合體，與一個住宅社區相連，是南京新區中央商務區首個無縫連接地鐵的物業項目。

雖然除外物業與懿德物業位於同一商業綜合體，但由於在簽署股權轉讓協議時該物業已經售出，故其已從收購事項中剔除。

**先決條件** : 貴公司及賣方於股權轉讓協議項下之責任須待下列先決條件獲達成（或另行獲豁免）後，方告成立：

- (a) 根據上市規則享有投票權且無須放棄投票之獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易（包括收購事項及就收購事項訂立正式協議與相關安排）；
- (b) 該附屬公司已自江蘇懿德剝離並轉讓予獨立第三方，或已依據適用法律完成註銷程序，因而江蘇懿德不再直接或間接持有該附屬公司之任何股權或其他權益（該附屬公司已自二零二四年十二月三十一日起於江蘇懿德之未經審核財務報表中全數減值，故不會對江蘇懿德於二零二五年十二月二十九日之資產淨值及全部股權之評估值產生任何影響）；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (c) 董事已完成對賣方還款能力之評估，包括但不限於審閱賣方之財務報表及銀行結單；
- (d) 賣方已悉數清償所有銀行貸款；
- (e) 周先生已正式簽署一份以 貴公司為受益人之個人擔保協議（其格式經 貴公司合理認可），當中應包含（但不限於）以下條款：(1) 擔保範圍應涵蓋賣方根據股權轉讓協議應退還的代價（或經調整後代價，視情況而定）以及賣方應支付的違約金；及(2) 擔保應屬無條件且不可撤銷；及
- (f) 除外物業已從江蘇懿德剝離，從而令江蘇懿德（無論是直接或間接）不再持有該物業。

---

## 獨立財務顧問函件

---

股權轉讓協議將於生效日期（即上述所有先決條件均獲達成之日）生效，惟無論如何不得遲於二零二六年十二月三十一日或訂約方可能以書面協定之較後日期（「最後截止日期」）。於上述先決條件(a)、(b)、(c)、(e)及(f)獲完全達成之日，倘先決條件(d)僅有部分獲達成（即有任何銀行貸款仍未償還（「未償還金額」）），貴公司有權書面豁免上述先決條件(d)，並將該日視為生效日期。在此情況下，未償還金額將根據股權轉讓協議之條款從代價中扣除。倘上述先決條件未能於最後截止日期或之前獲完全達成（或（視情況而定）獲貴公司豁免（僅就先決條件(b)、(c)、(d)及(e)而言），惟先決條件(a)及(f)在任何情況下均不得由任何一方豁免），股權轉讓協議及訂約方於其項下須承擔的責任，在不損害任何一方因在股權轉讓協議終止前違反協議任何條款而應對其他方承擔的責任（包括賣方於下述終止情況下需退還代價（或經調整代價，視情況而定）及支付違約金的義務）的前提下，將自最後截止日期起即時失效及終止，且任何一方不得向任何其他方提出任何申索（任何先前違約者除外）。

於最後實際可行日期，上述先決條件(e)已達成。

---

## 獨立財務顧問函件

---

代價：代價為人民幣124,766,500元（相當於約137百萬港元），乃由 貴公司與賣方經公平磋商，並參考以下兩項之和達致：(i) 採用資產法評估之江蘇懿德全部股權（不包括該附屬公司及除外物業）於二零二五年十一月三十日之初步評估值人民幣59,700,000元（即根據其現有資產對企業進行估值，通過評估財務報表中資產與負債之市值，將其總值等同於所投入資本，然後按估值師認為適當之缺乏市場流通性折讓作出調整（最終估值結果詳情載於估值報告）後得出市值）；及(ii) 賣方根據上述先決條件(d) 將全數清償之江蘇懿德之銀行貸款人民幣108,000,000元，為支持 貴集團之發展，採用了約25%的協定折讓。

宇業集團收購江蘇懿德40% 股權之原始成本為人民幣40,000,000元，即宇業集團認購的江蘇懿德40% 註冊資本。

根據股權轉讓協議， 貴公司及／或其任何指定附屬公司須於股東特別大會批准日期起計90個曆日內，以現金一次性向賣方全數支付代價。

在先決條件(a)、(b)、(c)、(e) 及(f) 全部滿足之日，若截至生效日期仍有銀行貸款尚未償還，則未償還金額應從代價中扣除，經調整代價應按以下公式計算：

經調整代價 = 代價 - 未償還金額（如有）

---

## 獨立財務顧問函件

---

應付各賣方之代價（或經調整代價，視情況而定）須按彼等各自於江蘇懿德之持股比例釐定。倘 貴公司已於生效日期前全數支付代價，則賣方須於生效日期起計10個營業日內向 貴公司退還未償還金額（如有）。

於 貴公司悉數支付代價後，懿德物業之所有租金收入（「租金收入」）將歸屬於 貴公司。在不影響各方根據股權轉讓協議就股權轉讓協議終止前任何一方違反股權轉讓協議任何條文而享有的任何權利及救濟的情況下，倘股權轉讓協議因以下原因而終止：(i) 於最後截止日期前未能達成上述先決條件（ 貴公司所豁免者除外），或(ii) 根據股權轉讓協議賣方構成違約，則賣方須於有關終止後十個營業日內，向 貴公司退還代價減 貴公司已收取之任何租金收入，並支付按以下方式計算之違約金（「**違約金**」）：

違約金 = 代價 × 8% × (持有代價的實際天數 / 365)

此外，周先生已向 貴公司提供個人擔保，以確保因發生以下情況而導致協議終止時賣方履行退還代價（或經調整代價，視情況而定）及支付違約金的義務：(i) 未能於最後截止日期前達成先決條件（ 貴公司豁免者除外）；或(ii) 賣方違反股權轉讓協議約定。該項個人擔保應屬無條件且不可撤銷。

代價將以 貴集團之內部資源撥付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

**完成** : 收購事項之完成日期應由 貴公司與賣方於上述先決條件獲達成或獲 貴公司豁免後共同協定，惟上述先決條件(a)及(f)於任何情況下均不可由股權轉讓協議之任何一方予以豁免。根據董事參考股權轉讓協議先決條件於最後實際可行日期之達成情況作出之最佳估計，收購事項之預期完成日期為二零二六年七月三十日。

根據股權轉讓協議， 貴公司及／或其任何指定附屬公司須於股東特別大會批准日期起計90個曆日內，以現金一次性向賣方全數支付代價。儘管 貴公司可能於股權轉讓完成前支付代價，惟考慮到(i)於 貴公司全數支付代價後， 貴公司將有權收取租金收入；(ii)倘股權轉讓協議因未能於最後截止日期前達成上述先決條件或因賣方違反股權轉讓協議而終止， 貴公司將有權按年利率8%收取違約金；(iii)周先生已就賣方在終止的情況下退還代價（或經調整代價，視乎情況而定）及支付違約金的責任，向 貴公司提供個人擔保；及(iv)根據吾等對宇業集團（即賣方甲）截至二零二五年九月三十日止九個月之管理賬目之審閱，吾等注意到宇業集團於二零二五年九月三十日之流動資產及資產淨值分別約為人民幣7,827.8百萬元及人民幣7,222.5百萬元，表明在違約的情況下，其充足的流動資產狀況足以保障償債能力，故吾等認為股權轉讓協議項下之付款條款屬公平合理。

根據董事會函件，8%的違約金率乃經參考中國與香港過去一年市場貸款利率，並考慮潛在違約風險溢價後，經公平磋商釐定。根據吾等的獨立公開研究及對二零二五年中期報告的審閱，吾等注意到(i)中國最新的貸款市場報價利率為一年期3.00%及三年期3.50%；(ii)香港最新的最優惠貸款利率為5.00%至5.25%；及(iii) 貴集團於二零二五年六個月的新增銀行貸款年利率介乎2.90%至5.62%，及截至二零二五年六月三十日， 貴集團向第三方及關聯方提供的貸款年利率介乎3.0%至8.0%。鑒於(i)違約金率高於上述市場貸款利率及 貴集團

---

## 獨立財務顧問函件

---

之最新貸款利率；(ii) 違約金利率接近 貴集團向第三方及關聯方提供的貸款利率區間的高位水平；(iii) 違約金率已考慮潛在違約之風險溢價以保障 貴公司之利益；及(iv) 周先生已就賣方於終止情況下履行退還代價（或經調整代價，視乎情況而定）及支付違約金的義務，向 貴公司提供個人擔保，吾等贊同董事會的觀點，即每年8%的違約金率屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

鑒於(i)上文所詳述的收購事項之理由及裨益；(ii)代價乃參考（其中包括）估值師對江蘇懿德全部股權（不包括該附屬公司及除外物業）的評估價值釐定；(iii)若於生效日期仍有任何未償還的銀行貸款，未償還金額將從代價中扣除；及(iv)上述吾等對支付條款及違約金率之評估，吾等認為股權轉讓協議之條款屬一般商業條款，公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 6. 江蘇懿德之估值

誠如董事會函件所披露，代價乃經參考（其中包括）估值師採用資產法編製之估值報告（「業務估值報告」）所載江蘇懿德全部股權（不包括該附屬公司及除外物業）於二零二五年十二月二十九日之最終評估值人民幣59,500,000元（「業務估值」）釐定。業務估值報告全文載於通函附錄一B，建議獨立股東細閱該報告全文。

於評估業務估值之公平合理性時，吾等已審閱業務估值報告，並注意到江蘇懿德於二零二五年十二月二十九日的資產及負債之賬面值與市值之間的唯一差異為懿德物業之重估盈餘。懿德物業於二零二五年十二月二十九日之賬面值約為人民幣112,086,212元，而根據估值師編製之估值報告（「物業估值報告」），懿德物業於二零二五年十二月二十九日之估值為人民幣131,230,000元（「物業估值」）。物業估值報告全文載於通函附錄一A，亦建議獨立股東細閱該報告全文。

吾等已與估值師會面，詢問彼等於評估中國類似物業權益方面之資格及經驗以及彼等之獨立性。於審閱 貴公司與估值師的委聘書及估值師提供的其他相關資料時，吾等注意到，估值師為一間於中國開展評估工作的合資格資產評估公司，而估值師的負責人為一名註冊估值師，於估值方面擁有逾15年經驗，且於中國類似資產估值方面具備足夠的資格及經驗。吾等亦已向估值師查詢其獨

---

## 獨立財務顧問函件

---

立性，並獲告知估值師獨立於 貴集團、宇業集團、談文生女士及江蘇懿德。估值師確認，除因彼等擔任估值師而向彼等支付或應支付的正常專業費用外，並不存在其他安排可令彼等從 貴集團、宇業集團、談文生女士或江蘇懿德獲得任何費用或利益。吾等亦已審閱估值師的委聘條款，尤其是彼等之工作範圍。吾等注意到，彼等的工作範圍就達成所需意見而言乃屬恰當，且不存在工作範圍方面的限制而可能對估值師在業務估值及物業估值中提供的保證程度產生不利影響。吾等亦已按照上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定，就估值師及其業務估值及物業估值工作履行了相關工作。基於上文所述，吾等信納估值師之委聘條款，以及彼等進行業務估值及物業估值之資格及經驗，且吾等認為估值師之工作範圍屬恰當。因此，吾等認為倚賴彼等之工作及意見乃屬恰當。

### (i) 業務估值

就業務估值而言，吾等已審閱業務估值報告，並與估值師討論於達致業務估值所採用之方法、基準及假設。吾等獲悉估值師已考慮三種通用的估值方法，即市場法、收入法及資產法，並基於以下考量而在業務估值中採納資產法：

- (a) 對江蘇懿德進行估值所選取的估值方法乃基於（其中包括）上述各項估值方法的優點及局限、所提供資料的數量及質量、獲取可用數據的途徑、相關市場資料的可得性、江蘇懿德之業務性質、財務表現及財務狀況、專業判斷及技術知識；
- (b) 收入法未獲採用，乃由於該方法需要作出大量不可觀察的主觀性假設，以得出（其中包括）詳細營運資料及長期財務預測，且目前無法獲得江蘇懿德具體業務計劃的財務預測；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (c) 市場法未獲採用，乃由於可比交易的大部分重要假設（例如交易價格或代價的折讓或溢價）都無法從公開資料取得；及
- (d) 資產法以被評估單位估值日期的資產負債表為基礎，通過合理評估被評估單位各項可識別資產及負債的公允價值，確定被評估單位的價值。從當前企業資產負債重構的角度對企業的各项資產及負債進行估計，並進行匯總，得出股東權益的價值。由於江蘇懿德於估值日期的核心資產為物業（即懿德物業），且未來並無新項目或新業務，故資產法能相對公平地反映江蘇懿德於估值日期全部股東權益的價值。

吾等亦已就聯交所上市公司於二零二五年一月一日至股權轉讓協議日期（即股權轉讓協議日期前約一年）所刊發的有關收購或出售物業相關公司（其大部分資產為物業權益）股權且有關代價乃參考物業相關公司股權的獨立估值釐定的通函進行市場研究。鑒於回顧期間(a)涵蓋了近期市場上收購或出售物業相關公司（其大部分資產為物業權益）股權交易的案例，且(b)提供了充足合理的樣本數量，吾等認為回顧期間的設定屬公平合理。吾等已竭盡所能識別出四宗可比收購或出售交易（「可比交易」）的詳盡清單。考慮到(a)可比交易將為吾等提供相關資料，以展示香港資本市場上近期收購或出售物業相關公司（其大部分資產為物業權益）所採用的估值方法；及(b)如上文所述，回顧期間屬充足且恰當，吾等認為所識別的可比交易屬公平且具代表性。

## 獨立財務顧問函件

可比交易之詳情載列如下：

通函日期	公司名稱 (股份代號)	估值對象	目標公司或 集團的主要業務	估值方法
二零二五年 四月二十三日	恆偉集團控股 有限公司(8219.HK)	深圳福井精密科技 有限公司100% 股權	主要從事物業投資 業務，且為若干物業 的唯一合法及實益 擁有人	資產法
二零二五年 四月十六日	能源國際投資控股 有限公司(353.HK)	山東順東港務有限公司 普通股權益的公允 價值	主要從事租賃油品及 液體化工品碼頭 連同其儲存及物流 設施的業務	資產法
二零二五年 三月十九日	粵港灣控股有限公司 (1396.HK)	卓盈有限公司的100% 股權	主要於中國境內從事 房地產開發及經營 業務，專注於住宅及 商業項目	資產法
二零二五年 一月二十四日	星凱控股有限公司 (1166.HK)	東莞華藝銅業有限公司 之100%股權	主要從事銅製品買賣 及物業持有	資產法

誠如上表所披露，吾等注意到，所有可比交易均涉及採用資產法，且各通函所披露的相應估值假設與估值師所採用者類似。吾等認為，由於所涉及的目標主要為物業權益，故估值師所進行的業務估值與上述交易中進行的估值具有可比性。

考慮到(a)江蘇懿德的大部分資產為物業權益，且根據資產法對江蘇懿德的物業權益進行重新估值能更好地反映江蘇懿德的資產淨值情況；(b)江蘇懿德過往兩個財政年度均錄得淨虧損，故不可能按市場法應用市盈率或企業價值與扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利之比率等市場倍數；(c)收入法需要作出大量不可觀察的主觀假設得出結果；及(d)所有可比交易均涉及採用資產法對物業相關公司的股權進行估值，吾等認同估值師的觀點，即採納資產法達致江蘇懿德之市值屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據資產法，業務實體的市值指業務實體財務狀況表中各項資產及負債於計量日期的市值，其中各項資產及負債的市值乃根據其性質採用合理估值方法釐定。由於物業權益之賬面價值未必反映市場價值，估值師進行了物業估值。經計及懿德物業重估產生之盈餘後，估值師得出江蘇懿德於二零二五年十二月二十九日經重新評估之資產淨值（「**重估資產淨值**」）為人民幣70,587,589元。除作為投資物業列示於江蘇懿德截至二零二五年十二月二十九日資產負債表的懿德物業重估項目外，江蘇懿德的資產與負債賬面值與市場價值之間不存在差異。基於吾等對可比交易的分析，吾等認為業務估值中所採用的上述參數及假設與可比交易一致，因此乃屬恰當。

市場流通性被界定為按已知價格及最低交易成本將業務權益快速轉換為現金之能力。就非上市公司而言，由於不存在既有的買賣雙方市場，尋找具備意向且有能力的買家通常需耗費一定成本與時間。在所有其他因素保持不變的情況下，由於缺乏即有的買賣雙方市場，非上市公司權益的價值低於公開上市公司的權益價值。吾等從估值師獲悉，缺乏市場流通性折讓（「**缺乏市場流通性折讓**」）乃將業務權益價值下調，以反映其市場流通性之下降水平。由於江蘇懿德為私人公司，其股份並無於公開市場買賣，吾等認為，於估值時應用缺乏市場流通性折讓，以反映江蘇懿德股份缺乏即時變現能力，乃屬公平合理。根據吾等與估值師的討論，吾等注意到進行業務估值時已參考Stout Risius Ross, LLC發佈的「2025年Stout限制性股票研究」（「**Stout研究**」）計算並採納15.66%的缺乏市場流通性折讓，鑒於該公司為一間國際投資銀行及諮詢機構，專門從事企業融資、估值、金融糾紛及調查業務，在亞洲、歐洲及北美均設有辦事處，吾等認為該研究具有可靠的參考價值。吾等已審閱估值師所提供之Stout研究，並注意到15.66%的缺乏市場流通性折讓乃一九八零年七月至二零二五年十二月期間783宗上市公司發行的非註冊普通股私人配售交易的缺乏市場流通性折讓的中位數，故對業務估值之缺乏市場流通性折讓分析而言該數值乃屬公平合理。

**(ii) 物業估值**

就物業估值而言，估值師確認彼等已進行實地視察並作出相關查詢，以對懿德物業進行估值。吾等已與 貴集團管理層進行討論，了解懿德物業之最新狀況。

誠如物業估值報告所述，物業估值乃根據上市規則第5章、英國皇家特許測量師學會發佈的《皇家特許測量師學會估值－全球標準》及國際估值準則委員會發佈的《國際估值準則》所載規定進行。

吾等已與估值師就物業估值報告中達致懿德物業之價值時所採用的方法、基準及假設進行討論。物業估值乃假設業主將物業按現況在市場上出售，且不涉及任何可能影響物業價值的延期條款合約、租回協議、合資企業、管理協議或任何類似安排。此外，估值並未考慮任何涉及或影響物業銷售的選擇權或優先購買權，亦未計及物業可能以單一標的物或售予單一買家的情況。吾等獲悉該等假設符合一般市場慣例。

懿德物業包括16項商業物業、3項住宅物業及34個停車位，而估值師在評估懿德物業時採用了不同的估值方法，即對商業物業採用投資法，而對住宅物業及停車位採用直接比較法。

*就商業物業而言*

在對懿德物業的商業物業（「懿德商業物業」）進行估值時，估值師採用投資法。此方法考慮懿德商業物業從現有租約所產生及／或在現行市場下可實現之租金收入，並充分計入租賃之復歸租金收入潛力，繼而以適當資本化率將收入資本化，從而釐定市值。

根據吾等與估值師的討論，吾等了解到，若存在可比銷售交易的市場憑證，直接比較法乃評估物業權益價值最廣為接納的方法，此乃因市場憑證基於公開可得的資料，能準確反映當地的銷售市況，且所涉假設及判斷較少。根據吾等就近期聯交所上市公司所刊發包含

---

## 獨立財務顧問函件

---

物業估價報告的通函進行的獨立研究及審閱，吾等注意到，在可獲得可比物業的公開市場價格時，市場法乃進行物業估價的標準及廣為接受的方法。此外，根據「皇家特許測量師學會全球標準紅皮書」（來源：<https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf>），市場法通過將資產與具有可用價格資料的相同或可比（即類似）資產進行比較來提供價值指示。市場法是所應用的主要方法；然而，如果不易獲得市場數據，則可考慮收入法或成本法。鑒於並無位於懿德商業物業附近且人流量相若的可明確識別可比銷售交易，故懿德商業物業無法根據直接比較法進行估值。就此而言，吾等已通過公開渠道（即貝殼平台）就於二零二六年一月十三日市場上待售物業進行了獨立研究，該等物業(a)所處位置與懿德商業物業鄰近且人流量相若；(b)為商業用途且開發程度相似。由於公開渠道並無提供過往銷售交易記錄，亦無註明掛牌日期或期間，吾等已審閱於二零二六年一月十三日在貝殼平台上所披露之物業掛牌資料。根據吾等之研究，吾等注意到並無符合上述篩選標準之可識別可比銷售物業。因此，估值師採用投資法，投資法乃在具備租金資料情況下評估物業權益價值的另一種廣為接納的方法。投資法考慮當前租期的租金收入（即已簽約租金）及租約屆滿後的市場租金收入，因此採用了年期及復歸法。鑒於上述情況，吾等認為投資法（尤其是年期及復歸法）乃屬公平合理且恰當。

估值師已採用投資法一年期及復歸法對懿德商業物業進行估值。此方法依據適當的資本化率，將下列各項資本化：(a)當前租金收入（即已簽約租金），乃參考現有租賃協議項下的實際簽約租金釐定；及(b)復歸租金收入（即市場租金），乃參考市場可比對象進行推定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就當前租金收入而言，吾等已取得並審閱懿德商業物業的所有現行租賃協議，並注意到各份現行租賃協議項下的實際簽約租金與估值師在對懿德商業物業進行估值時所採用的租金一致。

由於大部分懿德商業物業具有相似的地理位置及特徵，已根據地理位置及交通便利性將懿德商業物業分為兩個不同的組別。經估值師告知，可比租賃物業的選取基於（其中包括）：(a) 相關交易的時間，即估值日期前後約一個月內；(b) 位置，即懿德商業物業所在的南京市建鄴區；及(c) 指定用途（即商業用途）。估值師認為上述標準在估值實踐中被普遍採用，且因其就物色可比租賃物業而言屬最相關因素，故被視為公平合理。基於上述標準，吾等已竭盡所能就懿德商業物業的各個類別分別選取三宗最具可比性的租賃交易進行比較（即合共採用了六宗可比租賃交易）。由於這三宗最具可比性的租賃交易乃依據上述標準竭盡所能篩選確定，吾等認為參考這三宗可比租賃交易已屬足夠。鑒於估值日期前兩個月的回顧期間(a) 提供了充分且合理的樣本；及(b) 能反映接近估值日期的近期市場租金水平，吾等認為該回顧期間的設定乃屬公平合理。就吾等的盡職調查而言，吾等已取得可比租賃物業的資料（如位置、用途、掛牌日期、月租、面積及樓層）以及估值師進行的詳細比較及調整分析。根據吾等的審閱，吾等注意到：(a) 可比租賃物業均位於懿德商業物業附近且具有相同用途；(b) 可比租賃物業的交易日期接近估值日期；及(c) 估值師已根據各項因素作出必要調整，其中包括可比租賃物業與懿德商業物業之間在交易性質、規模及位置方面的差異。考慮到上述因素，吾等贊同估值師的觀點，即可比租賃物業的選取標準屬公平合理，且可比租賃物業對得出懿德商業物業市值之可靠意見而言屬適當及合理。

吾等獲估值師進一步告知，估值師已考慮相關因素（包括交易性質、規模及位置）並作出適當調整，以反映可比租賃物業與懿德商業物業之間的差異。吾等已與估值師討論所應用的調整，並獲悉該等

---

## 獨立財務顧問函件

---

調整因素在物業估值中被普遍採用，且估值師在對類似租賃交易進行估值時，運用其專業判斷及經驗，對調整因素賦予不同的權重，此舉亦按照香港測量師學會估值準則的規定進行。就此而言，吾等亦已進行獨立研究並留意到，根據國際估值標準理事會發佈的國際估值準則中「IVS105估值方法及方式」（資料來源：<https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/10/IVS105ValuationApproaches.pdf>）一節所述，專業人士應就可比交易與標的資產間的任何重大差異進行調整。常見的差異調整事項可能包括重要的物理特性（如樓齡、面積、規格等）及地理位置等因素。因此，吾等認為估值師所考量的各項因素符合國際估值準則的要求。一般而言，如果懿德商業物業在上述因素方面勝於可比物業，則會進行上調，反之亦然。就此，吾等已與估值師討論可比租賃物業與懿德商業物業在上述各項因素上的差異，以及相應作出的上調或下調。根據吾等的討論及吾等對可比租賃物業資料的審閱，吾等認為估值師所作出的調整乃屬恰當，並符合國際估值準則。

吾等注意到，一個可比租賃項目的掛牌日期為二零二五年十二月三十日，晚於估值日期（即二零二五年十二月二十九日）。考慮到(a)上述掛牌日期與估值日期相對接近，僅相差一天；及(b)經估值師告知，可比租賃項目的篩選乃基於（其中包括）交易日期在估值日期前後約一個月內，此做法完全符合皇家特許測量師學會的估值標準，吾等認為該等可比租賃項目屬適當及合理，可用以得出懿德商業物業市場價值的可靠意見。

就當前租金及市場租金所採納的資本化率分別為6.00%（即年期收益率）及6.25%（即復歸收益率），乃參考世邦魏理仕發佈的《二零二五年第三季亞太區資本化率調查》（「資本化率調查」）（資料來源：<https://mktgdocs.cbre.com/2299/f883bf17-a445-493f-ae16-6b4010649395-2020213118/AsiaPacificCapRateSurveyQ.pdf>）而釐定。吾等已取得並審閱資本化率調查，並注意到估值師已參考上海鄰近

---

## 獨立財務顧問函件

---

地區購物商場的資本化率，其範圍介乎6.00%至7.00%。就當前租金及市場租金所採納的資本化率分別為6.00%及6.25%，均在該範圍之內。資本化率調查研究了亞太地區八個國家合共21個城市的購物商場。在大中華地區，資本化率調查所研究的城市包括北京、上海、廣州、深圳、香港及台北。鑒於上海在地理位置方面被視作與南京具有較高相似度且購物商場屬商業物業，吾等認為參考上海及購物商場乃屬恰當。據估值師告知，所採用的6.00%年期收益率低於6.25%的復歸收益率，原因為現時租金收入普遍低於估計市場租金收入，此乃由於現時租金收入通常按市價或低於市價簽約，而估計市場租金收入則反映潛在的市場租金增長及資本增值。年期收益率為確定租期內的基礎收益率，而復歸收益率則反映復歸期內的潛在增長及風險，該等增長及風險通常體現為較高的收益率組成部分。根據吾等對聯交所上市公司近期刊發的包含採用租期及復歸法進行物業估值的通函的審閱，吾等注意到復歸收益率普遍高於租期收益率。

就現時租金及市場租金所採用的租期而言，吾等從估值師獲悉，現時租金的租期乃根據懿德商業物業現有租賃協議的剩餘期限釐定，而市場租金的租期乃根據懿德商業物業現有租賃協議屆滿後的土地使用權剩餘期限釐定，吾等認為該等釐定方式屬公平合理。

基於以上所述，吾等認為估值師在對懿德商業物業進行估值時所採用的方法、基準、假設及參數均屬公平合理。

### *就住宅物業及停車位而言*

在評估懿德物業的住宅物業及停車位（「懿德其他物業」）時，估值師採用了直接比較法，假設物業按現況以交吉形式出售，並參考相關市場可獲得之可比銷售交易案例。

根據吾等與估值師的討論，吾等了解到，倘若有可比銷售交易之市場證據，則直接比較法是評估物業權益最普遍接受的方法，此乃由於該等市場證據乃基於公開資料，能準確反映該地點的銷售市場

---

## 獨立財務顧問函件

---

狀況，且涉及較少的假設及判斷。儘管 貴公司擬從懿德其他物業獲得租金收入，惟考慮到該等物業有充足的市場可比項目，且直接比較法為最常見及廣泛使用的物業估值方法，故吾等認為採用直接比較法對懿德其他物業進行估值乃屬恰當。

經估值師告知，選取可比銷售交易基於（其中包括）：(a) 相關交易的時間，即估值日期前後約一個月內；(b) 位置，即懿德其他物業所在的南京市建鄴區；及(c) 指定用途（即住宅用途或停車位）。估值師認為上述標準在估值實踐中被普遍採用，且因其就物色市場可比物業而言屬最相關因素，故被視為公平合理。基於上述標準，吾等已竭盡所能就每個懿德其他物業選取了三個最具可比性的物業進行比較（即三個住宅物業及停車位，合共採用了12個可比物業）。由於這三個最具可比性的物業乃依據上述標準竭盡所能篩選確定，吾等認為參考這三個可比物業已屬足夠。鑒於估值日期前兩個月的回顧期間(a) 提供了充分且合理的樣本；及(b) 能反映接近估值日期的近期市場租金水平，吾等認為該回顧期間的設定乃屬公平合理。為進行盡職審查，吾等已取得並核查了12個可比物業的資料（如位置、用途、樓齡、掛牌日期、地盤面積及交易價格）以及估值師進行的詳細比較及調整分析。根據吾等的審閱，吾等注意到：(a) 可比物業均位於懿德其他物業附近且具有相同用途；(b) 可比物業的交易日期接近估值日期（即在估值日期前兩個月內）；及(c) 估值師已根據各項因素作出必要調整，其中包括可比物業與懿德其他物業之間在交易性質、物業狀況、位置、樓層、樓齡及面積方面的差異。考慮到上述因素，吾等贊同估值師的觀點，即可比物業的選取標準屬公平合理，且可比物業對得出懿德其他物業市值之可靠意見而言屬合適及合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等獲估值師進一步告知，估值師已考慮相關因素（包括交易性質、物業狀況、位置、樓層、樓齡及面積）並作出適當調整，以反映可比物業與懿德其他物業之間的差異。吾等已與估值師討論所應用的調整，並獲悉該等調整因素在物業估值中被普遍採用，且估值師在對類似物業進行估值時，運用其專業判斷及經驗，對調整因素賦予不同的權重，此舉亦按照香港測量師學會估值準則的規定進行。就此而言，吾等亦已進行獨立研究並留意到，根據國際估值標準理事會發佈的國際估值準則中「IVS105估值方法及方式」一節所述，專業人士應就可比交易與標的資產間的任何重大差異進行調整。常見的差異調整事項可能包括重要的物理特性（如樓齡、面積、規格等）及地理位置等因素。因此，吾等認為估值師所考量的因素符合國際估值準則。一般而言，如果懿德其他物業在上述因素方面勝於可比物業，則會進行上調，反之亦然。就此，吾等已與估值師討論可比物業與懿德其他物業在上述各項因素上的差異，以及相應作出的上調或下調。吾等注意到：(a) 交易性質調整反映要價與最終成交價之間的差異，以體現透過磋商取得的潛在折讓；(b) 物業狀況及樓齡調整計及物業實體狀況及任何改善工程的影響；(c) 位置調整納入交通網絡的便利性及顯著性因素，從而反映物業的交通方便程度；(d) 樓層調整反映更佳景觀、較少街道噪音及更佳採光所帶來的價值影響；及(e) 面積調整計及可比物業與懿德其他物業在建築面積差異上可能引致的價值變動。根據吾等的討論及吾等對可比物業資料的審閱，吾等認為估值師所作出的調整乃屬恰當，並符合國際估值準則。在對可比物業的單價進行調整後，估值師已將可比物業的平均調整後單價作為懿德其他物業的單價。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據吾等與估值師之討論，吾等獲悉可通過公開方式獲得的中國境內可比物業已完成交易之成交價資料相對有限且時間久遠，相關資料的最後更新時間為二零二二年前後。因此，估值師已採用懿德其他物業的可比物業掛牌價。為處理掛牌價與最終成交價之差異，估值師已與當地地產代理磋商，親赴現場查核可達成之價格折扣，並就交易性質對掛牌價作出相關調整。據估值師告知，參考可比物業掛牌價進行物業估值乃業界慣常做法。為評估採用掛牌價進行估值是否公平合理，吾等已經於聯交所網站進行研究，並注意到自二零二五年十一月一日至二零二六年一月三十一日期間，另有四家聯交所上市公司在刊發的相關通函中，亦採用相同的估值方法，於市場法下採用掛牌價評估物業。吾等認為，該等物業估值（相關通函已刊發）意味其已獲香港其他上市公司的股東及董事批准，因此估值方法具有參考意義。吾等亦注意到，該等估值報告中就調整掛牌價與最終成交價之差異所採用的折讓幅度介乎5%至10%，而估值師所採用的5%交易性質調整幅度亦在此範圍內。基於上述因素，吾等認為，就估值而言，採用可比物業掛牌價及相關調整屬公平合理。

吾等注意到，兩處可比物業的掛牌日期分別為二零二五年十二月三十日及三十一日，晚於估值日期（即二零二五年十二月二十九日）。考慮到(a)上述掛牌日期與估值日期相對接近，僅相差一天或兩天；及(b)經估值師告知，可比物業的篩選乃基於（其中包括）交易日期在估值日期前後約一個月內，此做法完全符合皇家特許測量師學會的估值標準，吾等認為該等可比物業屬適當及合理，可用以得出懿德其他物業市場價值的可靠意見。

基於以上所述，吾等認為估值師在對懿德其他物業進行估值時所採納的方法、基準、假設及參數均屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 7. 代價之評估

代價為人民幣124,766,500元（相當於約137百萬港元），乃由 貴公司與賣方經公平磋商，並參考以下兩項之和達致：(i) 採用資產法評估之江蘇懿德全部股權（不包括該附屬公司及除外物業）於估值日期之最終評估值人民幣59,500,000元（即根據其現有資產對企業進行估值，通過評估財務報表中資產與負債之市值，將其總值等同於所投入資本，然後按估值師認為適當之缺乏市場流通性折讓作出調整（詳情載於估值報告）後得出市值）；及(ii) 賣方將全數清償之江蘇懿德之銀行貸款人民幣108,000,000元，為支持 貴集團之發展，採用了約25%的協定折讓。

下文載列江蘇懿德全部股權於二零二五年十二月二十九日之重估資產淨值之計算方式：

	人民幣
江蘇懿德於二零二五年十二月二十九日之資產淨值 (附註1)	51,443,801
加：於二零二五年十二月二十九日之物業估值下懿德物業 估值產生之重估盈餘淨值 (附註2)	19,143,788
<b>業務估值項下江蘇懿德之重估資產淨值</b>	<b>70,587,589</b>
缺乏市場流通性折讓	15.66%
<b>江蘇懿德全部股權之市值</b>	<b>59,500,000</b>
加：將由賣方悉數清償之江蘇懿德之銀行貸款	108,000,000
<b>總和</b>	<b>167,500,000</b>
代價	124,766,500
代價較江蘇懿德全部股權市值與銀行貸款總和之折讓	25.5%

附註：

1. 基於江蘇懿德於二零二五年十一月三十日之未經審核綜合財務報表。據 貴集團管理層告知，於二零二五年十一月三十日及二零二五年十二月二十九日之管理賬目並無重大差異。
2. 指因物業估值報告所示懿德物業於二零二五年十二月二十九日之估值約人民幣131,230,000元與懿德物業於二零二五年十二月二十九日之未經審核賬面值約人民幣112,086,212元之間的差額所產生的重估盈餘。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於(i)估值師在釐定業務估值及物業估值時所採納之方法、基準、假設及參數乃屬恰當；(ii)代價乃參考上述由估值師公平合理釐定之獨立估值而釐定；(iii)代價較業務估值項下江蘇懿德全部股權之市值與將由賣方全數清償之江蘇懿德銀行貸款之總和折讓約25.5%；及(iv)上文「3.進行收購事項之理由及裨益」一節所討論之收購事項之理由及裨益，吾等認為就獨立股東而言，代價屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

### 意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，股權轉讓協議及收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，儘管訂立股權轉讓協議及收購事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但仍符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，及吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准股權轉讓協議及收購事項。

此 致

美瑞健康國際產業集團有限公司  
香港  
金鐘  
金鐘道89號  
力寶中心第1座  
2906室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
宏博資本有限公司  
董事總經理  
蔡丹義  
謹啟

二零二六年三月二十七日

蔡丹義先生是宏博資本有限公司的持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗。

以下為獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司就其對美瑞健康國際產業集團有限公司擬收購之物業的估值意見發出之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道39號  
夏慤大廈11樓1101-4室  
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806  
電郵：info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

#### 關於：位於中國境內多項物業之估值

根據 閣下指示，吾等對美瑞健康國際產業集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同 貴公司統稱「貴集團」）將予收購的位於中華人民共和國（「中國」）境內多項物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供有關物業於二零二五年十二月二十九日之市值意見（供通函參考之用）。

#### 1. 估值基準

吾等對物業的估值乃吾等對有關物業之市值的意見。吾等將市值定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎且不受脅迫的情況下於估值日期就資產或負債按公平原則進行交易的估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，其中並未考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 2. 估值方法

對於位於南京市之住宅及停車位物業，吾等採用直接比較法進行估值。此方法假設物業按現況以交吉形式出售，並參考相關市場可獲得之可比銷售交易案例。市場法是在市場中存在交易金額／詢價數據時常採用的估值方法。倘物業並非持有作租賃用途，此方法能直接反映市場狀況。

對於位於南京市之商業物業，吾等採用投資法一年期及復歸法進行估值。此方法考慮物業從現有租約所產生及／或在現行市場下可實現之租金收益，並充分計入租賃之復歸收入潛力，繼而以適當資本化率將收入資本化，從而釐定市值。可能缺乏可靠的可比市場數據。由於市場上並無可直接識別或類似的商業可比案例，直接比較法在此情況下並不適當，因而採用投資法，以透過租金收益反映物業的價值。

## 3. 估值假設

吾等之估值乃基於以下假設：業主將物業按現況在市場上出售，且不涉及任何可能影響物業價值的延期條款合約、租回協議、合資企業、管理協議或任何類似安排。此外，估值並未考慮任何涉及或影響物業銷售的選擇權或優先購買權，亦未計及物業可能以單一標的物或售予單一買家的情況。

## 4. 業權調查

對於位於中國境內的物業，吾等已獲提供與該等物業相關之各類業權文件摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以確定是否存在吾等所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問華商律師事務所就中國境內有關物業業權所提供的資料。所有文件僅供參考。

在評估物業價值時，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問提供之意見，即 貴集團持有該等物業有效且可強制執行之業權，可自由進行轉讓，並享有在剩餘批授期內自由且不受干擾地使用該等物業之權利，惟須繳付年度地租／土地使用費，且所有應付之必要地價／購買代價均已悉數結清。

## 5. 資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納所提供予吾等有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可能影響物業價值之相關事宜的意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達成知情觀點，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

## 6. 估值考慮因素

吾等已檢查若干物業的外部，並在可能情況下檢查其內部。吾等並無就該等物業進行結構勘察。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。惟吾等不能確定該等物業是否不存在腐朽、蟲害或任何其他結構缺陷。吾等並未對任何樓宇設備進行測試。

吾等並未進行實地量度以核實所考慮物業之樓面面積，但假設交予吾等之文件上所顯示之樓面面積乃屬正確。除另有說明外，估值證書內列明之所有尺寸、量度及面積均基於 貴公司提供予吾等之文件所載資料，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮有關物業之任何押記、按揭或欠款，亦無計及進行出售可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃遵照香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章所載規定，並根據英國皇家特許測量師學會發佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》而編製。

## 7. 備註

除另有說明外，吾等估值中列明之所有貨幣金額均以人民幣為單位。

吾等之估值概要及估值證書隨附於後。

## 8. 獨立性條款

吾等獨立於 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）及其各自的董事及控股股東，且吾等概無於 貴集團、其關連人士或其任何聯繫人之證券或資產中擁有任何直接或間接重大權益。

此 致

美瑞健康國際產業集團有限公司

香港金鐘

金鐘道89號

力寶中心第1座

2906室

代表

羅馬國際評估有限公司

董事、物業及資產評估主管

王飛

*BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)*

*MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE*

謹啟

二零二六年三月二十七日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦冶金學會會員及英國特許水務工程師學會會士，擁有逾二十年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗及逾十五年中國物業估值經驗，以及具備亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、柬埔寨、法國、德國、奧地利、捷克共和國、波蘭、英國、加拿大、美國、墨西哥、阿布達比（阿聯酋）、烏克蘭及約旦之相關經驗。

## 估值概要

序號	物業	於二零二五年 十二月二十九日 現況下之市值
1.	位於中國江蘇省南京市 建鄴區和府奧園的52項物業	人民幣129,730,000元
2.	中國江蘇省南京市 玄武區花園路22號4棟3樓307室	人民幣1,500,000元
		<hr/>
	總計：	<u>人民幣131,230,000元</u>

## 估值證書

## 擬收購作投資用途的物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月二十九日 現況下之市值
1.	位於中國江蘇省 南京市建鄴區和 府奧園的52項物 業	該等物業包括南京市和府奧 園一棟18層住宅樓1樓面朝黃 山路或雨潤大街的14個商業 單位、2樓的一個商業單位、3 樓的一個商業單位、2樓的兩 個住宅單位，以及地庫的34個 停車位，和府奧園於二零一三 年至二零一四年前後落成。	據 貴集團告知，部 分物業受多項租約約 束，總年租金為人民 幣6,460,100元，租期 最長到二零三四年四 月三十日。租約詳情 請參閱附註2。	人民幣 129,730,000元
		該等物業的建築樓面面 積（「 <b>建築面積</b> 」）合計約為 4,699.07平方米。詳情請參閱 附註1。	物業其餘部分由業主 自用。	
		該等物業目前暫無任何新建、 改建、翻新或開發計劃。		
		城市土地使用稅約為每年人 民幣2,096元。		
		相關物業之土地使用權已批 授，作商業服務及其他商業用 途的年期於二零四七年五月 二十七日屆滿，作住宅用途 的年期則於二零七七年五月 二十七日屆滿。		

附註：

1. 根據52本房屋產權證書，該等物業的建築面積合計為4,699.07平方米，業權由江蘇懿德投資有限公司（「江蘇懿德」）持有，作商業、住宅及停車場用途。詳情如下：

單位	用途	不動產權證書	建築面積 (平方米)
黃山路160號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008176號	194.02
黃山路162號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008167號	143.82
雨潤大街29號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008166號	85.55
黃山路164號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008165號	85.53
雨潤大街31號2樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008003號	1,295.29
雨潤大街33號3樓	商業	寧房權證建轉字第440517號	1,287.62
雨潤大街37號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008227號	165.51
雨潤大街39號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008175號	168.31
雨潤大街41號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008178號	148.67
雨潤大街43號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008168號	66.01
雨潤大街45號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第00082258號	75.71
雨潤大街47號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008207號	8.27
雨潤大街49號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008209號	9.21
雨潤大街51號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008183號	167.73
雨潤大街53號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008186號	175.92
雨潤大街55號1樓	商業	蘇(2022)寧建不動產權第0008200號	95.20
和府奧園1棟2樓108室	住宅	寧房權證建轉字第439830號	38.92
和府奧園1棟2樓109室	住宅	寧房權證建轉字第440135號	73.61
雨潤大街69號地庫負1層35號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006393號	9.34
雨潤大街69號地庫負1層77號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006606號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層78號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006394號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層79號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006415號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層84號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006386號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層86號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006389號	9.34
雨潤大街69號地庫負1層88號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0000187號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層89號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006378號	9.34
雨潤大街69號地庫負1層90號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006421號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層91號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006409號	9.34
雨潤大街69號地庫負1層92號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006413號	9.34
雨潤大街69號地庫負1層93號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006417號	13.49

單位	用途	不動產權證書	建築面積 (平方米)
雨潤大街69號地庫負1層99號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006419號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層100號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006397號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層102號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006618號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層104號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006607號	9.34
雨潤大街69號地庫負1層106號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006406號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層113號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006420號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層115號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006615號	10.5
雨潤大街69號地庫負1層116號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006611號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層117號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006616號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層119號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006608號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層124號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006612號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層130號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006396號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層144號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006408號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層146號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006617號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層157號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006613號	9.34
雨潤大街69號地庫負1層159號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006414號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層163號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006643號	9.34
雨潤大街69號地庫負1層167號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006390號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層214號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006619號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層230號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006403號	9.34
雨潤大街69號地庫負1層236號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006395號	13.49
雨潤大街69號地庫負1層237號停車位	停車	蘇(2023)寧建不動產權第0006614號	9.34
總計：			<u>4,699.07</u>

2. 該等物業已出租部分之詳情如下：

序號	出租面積 (平方米)	租約到期日	平均月租金# (人民幣) (概約)	單位租金# (人民幣/ 平方米) (概約)
黃山路160、162號及雨潤大街 29號1樓(商業)	423.39	二零三零年十月三十一日	96,586#	228*
黃山路164號1樓(商業)	85.53	二零二六年十月三十一日	6,250#	73*
雨潤大街31號2樓1室(商業)	592.00	二零二七年八月九日	30,000#	51**
雨潤大街31號2樓2室(商業)	136.18	二零二八年七月十四日	9,167#	67*
雨潤大街31號2樓3室、和府奧園 1棟2樓108及109室(商業及住宅)	576.66	二零三一年三月三十一日	28,877#	50*
雨潤大街31號2樓4室(商業)	102.98	二零二八年六月三十日	9,496#	92*
雨潤大街33號3樓2室(商業)	86.58##	二零二六年十月三十一日	10,000#	116***
雨潤大街37號1樓(商業)	165.51	二零三四年四月三十日	19,133#	116*
雨潤大街39號1樓(商業)	168.31	二零二六年八月二十九日	65,338#	388*
雨潤大街41號1樓(商業)	148.67	二零二六年十月三十一日	48,842#	329*
雨潤大街43號1樓(商業)	66.01	二零二七年九月二十一日	22,335#	338*
雨潤大街45、47及49號1樓(商業)	93.19	二零二八年一月十六日	33,840#	447*
雨潤大街51號1樓(商業)	167.73	二零二七年十二月二十九日	58,926#	351*
雨潤大街53號1樓(商業)	175.92	二零二八年二月十四日	61,943#	352*
雨潤大街55號1樓(商業)	95.20	二零三零年三月十七日	21,667#	228*

# 租賃協議僅訂明每年、每半年或每季度的租金。所顯示的月租金乃將租金金額除以相應月數得出。

## 雨潤大街33號建築面積為1,287.62平方米的部分物業由業主佔用。

\* 包括城市土地使用稅，但不包括管理費、水電費、電話費、寬帶費、燃氣費及租戶除租金外產生的其他開支。

\*\* 包括城市土地使用稅及管理費，但不包括水電費、電話費、寬帶費、燃氣費及租戶除租金外產生的其他開支。

\*\*\* 包括城市土地使用稅、管理費、水電費、電話費、寬帶費、燃氣費及其他開支。

3. 和府奧園位於南京市建鄴區黃山路與雨潤大街交匯處西南側，可步行至南京地鐵雨潤大街站，距離南京祿口國際機場約39公里，具有良好的交通、居住及商業環境。

通過回顧二零二五年十二月南京市建鄴區的物業市場可見，該區域是首屈一指的綜合性功能中心。零售市場保持穩定，旗艦商場保持近乎滿租的高入駐率，而次級商業中心亦因消費者開支復甦帶動客流回歸而受益。整體入駐率普遍維持在70%以上，具體依次級市場而有所不同。隨著開發商推進新項目以及現有租約與市場租金進一步接軌，資本價值溫和上揚。放眼整體市場，交易活動平穩，加之知名企業投資與物流相關項目的推進，共同提振了對城市核心資產的需求。

4. 根據《南京市建鄴區國土空間分區計劃（2021-2035年）》，標的開發項目位於「居住生活區」。
5. 在採用投資法一年期及復歸法對該等物業進行估值時，吾等已分析從房地產掛牌網站搜集的位於南京市建鄴區的零售單位的可比租賃項目。該等可比項目的選擇乃基於其與估值對象在物理及位置屬性方面的相關性，且全部與估值日期十分接近。在選擇已掛牌的可比物業時，我們採用了估值日期前後不超過一個月掛牌的物業，此做法完全符合皇家特許測量師學會估價準則及當時適用的市場證據原則。經就不同屬性作出適當調整後，吾等在估值中採用的單位租金與該等可比項目一致。

請參閱以下公開市場可比項目：

- a. 就黃山路164號及雨潤大街31號而言：

可比項目	掛牌項目1	掛牌項目2	掛牌項目3
位置	南京市	南京市	南京市
	保利香檳國際1樓	富春江東街1樓	燕山路1樓
用途	商業	商業	商業
建築面積（平方米）	200	600	200
物業掛牌日期	二零二五年 十二月五日	二零二五年 十二月二十九日	二零二五年 十二月二十一日
掛牌物業審閱日期	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日
單價（人民幣／平方米）	70	84	70
調整：			
交易性質	-5%	-5%	-5%
面積	0.6%	2.6%	0.6%
位置	20%	0%	20%
調整後的單價	87	88	87
（人民幣／平方米）			
（含7%稅費）			

調整參考：

選擇掛牌物業	:	從包含19處物業的詳盡列表中選擇3處
交易性質	:	掛牌價與成交價的差異。
面積	:	若建築面積較小，則向下調整價格，反之亦然。
位置	:	位置優越、臨街狀況更佳的物業，其單價更高，反之亦然。

我們對市場單位租金人民幣87元/平方米的估值意見，乃通過計算調整後單位租金的平均值而得出。二樓的市場單位租金則是在人民幣87元/平方米基礎上應用約-25%的樓層調整係數釐定，反映相較於一樓單位，二樓零售空間通常需求較低的市場情況。由於該兩處物業主要臨靠黃山路，故已選取不同的可比項目，以確保其在可見度及人流量方面具有相關性。若干挂牌物業因位置（並非處於建邺區，可能影響租賃需求）、交通便利度（較差，可能會降低對潛在租戶的吸引力）、面積（過大或過小，影響其實用性）、樓層（並非位於一樓，因為一樓商舖通常租金較高）或整體狀況（影響其觀感價值及受歡迎程度）等原因，被排除於本次估值分析之外。

b. 就其他商業物業而言：

可比項目	掛牌項目1	掛牌項目2	掛牌項目3
位置	南京市 江東中路1樓	南京市 廬山路1樓	南京市 中泰國際廣場1樓
用途	商業	商業	商業
建築面積（平方米）	62	43	40
物業掛牌日期	二零二五年 十二月二十一日	二零二五年 十二月二十六日	二零二五年 十二月三十日
掛牌物業審閱日期	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日
單價（人民幣/平方米）	242	233	270
調整：			
交易性質	-5%	-5%	-5%
面積	-0.2%	-0.2%	-0.3%
位置	35%	30%	20%
調整後的單價 （人民幣/平方米） （含7%稅費）	336	310	332

調整參考：

選擇掛牌物業	:	從包含19處物業的詳盡清單中選擇3處。
交易性質	:	掛牌價與成交價的差異。
面積	:	若建築面積較小，則向下調整價格，反之亦然
位置	:	位置優越、臨街狀況更佳的物業，其單價更高，反之亦然

我們對市場單位租金人民幣326元／平方米的估值意見，乃通過計算調整後的單價平均值得出。二樓的市場單位租金則是在人民幣326元／平方米基礎上應用-30%的樓層調整係數得出，反映相較於一樓單位，三樓零售空間通常需求較低的市場情況。由於該等物業主要臨靠雨潤大街，故已選取不同的可比項目，以確保其在可見度及人流量方面具有相關性。若干挂牌物業因位置（並非處於建邺區，可能影響租賃需求）、交通便利度（較差，可能會降低對潛在租戶的吸引力）、面積（過大或過小，影響其實用性）、樓層（並非位於一樓，因為一樓商舖通常租金較高）或整體狀況（影響其觀感價值及受歡迎程度）等原因，被排除於本次估值分析之外。

吾等於估值中採納的參數概要載列如下：

復歸收益率	:	6.25%
年期收益率	:	6.00%
市場租金	:	就黃山路164號及雨潤大街31號而言： 1樓零售單位為人民幣87元／平方米 2樓零售單位為人民幣65元／平方米 就其他商業物業而言： 1樓零售單位為人民幣326元／平方米 3樓零售單位為人民幣228元／平方米

備註：上述復歸收益率及年期收益率乃參考一家全球商業房地產服務及投資公司發佈的《二零二五年亞太地區調查》得出。網址為：[https://mktgdocs.cbre.com/2299/f883bf17-a445-493f-ae16-6b4010649395-2020213118/Asia\\_Pacific\\_Cap\\_Rate\\_Survey\\_Q.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/f883bf17-a445-493f-ae16-6b4010649395-2020213118/Asia_Pacific_Cap_Rate_Survey_Q.pdf)

#### 估值參數

於評估該等物業市場價值時採用了投資法一年期及復歸分析法，將現有租約於剩餘有效期內所產生的租金收入，以及其後可收取的復歸市場租金予以資本化。根據對可比市場憑證及估值對象具體物理屬性的分析，吾等就1樓零售單位採用月市場租金人民幣326元或人民幣87元／平方米，2樓零售單位為人民幣65元／平方米，3樓零售單位則為人民幣228元／平方米。為反映確定租期與復歸期間各自的風險差異，吾等分別採用了6.00%的年期收益率及6.25%的復歸收益率。

採用年期與復歸法的投資法得出的物業價值乃由以下兩個不同部分的總和構成：

	人民幣
年期價值（租戶實際支付的租金 x $YP_{\text{年期}}$ ）	16,804,156
復歸價值（市場租金現值 × $YP_{\text{復歸}}$ ）	104,391,527
	<hr/>
商業物業的市值	121,195,683
年期價值與復歸價值之總和約整至百萬位	121,000,000
	<hr/> <hr/>

備註： $YP = \frac{1-(1+r)^{-t}}{r}$ ，其中r為收益率，t為剩餘租期或土地屆滿日。

就年期價值而言，「t」被界定為估值日期與租賃屆滿日之間的差值，而就復歸價值而言，「t」則為估值日期與土地屆滿日二零四七年五月二十七日之間的差值。

6. 對於住宅單位及停車位，吾等已考慮並分析位於南京市建邺區的可比掛牌項目。鑑於可比物業在位置（首選位於同一開發項目內的項目；次選緊鄰地區的項目）及相同准許用途方面的相似性，吾等亦分別參考房地產掛牌網站上以下3個詳盡的可比項目。請參閱以下可比項目：

- a. 和府奧園2樓108室：

可比項目	掛牌項目1	掛牌項目2	掛牌項目3
位置	南京市 和府奧園低層	南京市 和府奧園中層	南京市 和府奧園高層
用途	住宅	住宅	住宅
樓宇落成年份	二零一四年	二零一四年	二零一四年
建築面積(平方米)	38.2	38.9	38.9
物業掛牌日期	二零二五年 十二月十日	二零二五年 十二月二十三日	二零二五年 十二月三十日
掛牌物業審閱日期	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日
單價(人民幣/平方米)	35,387	35,457	33,145
調整：			
交易性質	-5%	-5%	-5%
狀況	3%	3%	3%
樓層	0%	-3%	-5%
調整後的單價 (人民幣/平方米)	35,381	34,394	31,488

- b. 和府奧園2樓109室：

可比項目	掛牌項目1	掛牌項目2	掛牌項目3
位置	南京市 和府奧園低層	南京市 和府奧園高層	南京市和 府奧園中層
用途	住宅	住宅	住宅
樓宇落成年份	二零一四年	二零一零年	二零一四年
建築面積(平方米)	77.5	76.3	73.5
物業掛牌日期	二零二五年 十二月四日	二零二五年 十二月二十三日	二零二五年 十二月三十一日
掛牌物業審閱日期	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日
單價(人民幣/平方米)	30,722	34,736	34,009
調整：			
交易性質	-5%	-5%	-5%
樓齡	0%	2%	0%
樓層	0%	-5%	-3%
調整後的單價 (人民幣/平方米)	29,824	32,670	31,968

調整參考：

選擇掛牌物業	:	從包含19處物業的詳盡清單中選擇3處。
交易性質	:	掛牌價與成交價的差異。
狀況	:	因裝修狀況較佳，單價予以上調。
樓層	:	若估值對象樓層更高、屬性更優，則應就可比項目價格進行上調（即正向調整）；反之亦然。
樓齡	:	樓齡越長，單價越低。

若干挂牌物業因位置（位於和府奧園以外之樓盤）、交通便利度（較差）、面積（過大）、面積不合適（過大）或非標準狀況（未裝修）等原因，被排除於本次估值分析之外。

住宅單位108室的估值結果是將經調整後的平均單價人民幣33,754元/平方米，乘以建築面積38.92平方米計算得出。市值為人民幣1,310,000元（經約整）。

住宅單位109室的估值結果是將經調整後的平均單價人民幣31,487元/平方米，乘以建築面積73.61平方米計算得出。市值為人民幣2,320,000元（經約整）。

c. 停車位：

可比項目	掛牌項目1	掛牌項目2	掛牌項目3
位置	南京市 鳳凰街2號	南京市 銀城西堤國際	南京市 江望潤府
用途	停車位	停車位	停車位
建築面積（平方米）	13.79	18	12.7
物業掛牌日期	二零二五年 十二月三日	二零二五年 十二月二十三日	二零二五年 十二月二十六日
掛牌物業審閱日期	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日
掛牌價（人民幣/停車位）	160,000	180,000	158,000
調整：			
交易性質	-5%	-5%	-5%
狀況	0%	10%	0%
位置	10%	20%	10%
調整後的單價 （人民幣/停車位）	168,000	125,000	165,900

調整參考：

選擇掛牌物業	:	從包含19處物業的詳盡清單中選擇3處。
交易性質	:	掛牌價與成交價的差異。
狀況	:	可比項目可能位於較新的樓宇、擁有較新的環氧地坪，或具備更佳的結構完整性，這些因素都會使其單價更高，因此需就可比項目價格進行下調；反之亦然。

位置：若可比項目的位置條件或便利性較差（如更靠近電梯大堂，或身處豪宅發展項目內），則需就可比項目價格進行上調。

若干挂牌物業因位置不佳（不在南京市內）、交通便利度（較差）、面積不合適（子母車位）、樓層不合適（位於一樓）或非標準狀況（簡裝修）等原因，被排除於本次估值分析之外。

停車位的估值結果是將經調整後的平均單價每個停車位人民幣150,000元（經約整），乘以總停車位數量34個計算得出。市值為人民幣5,100,000元。

7. 現場視察由林慧筠女士於二零二六年一月進行。林慧筠女士持有測量專業理學學士（榮譽）學位，且在中國擁有約5年物業估值經驗。
8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該等物業業權所出具之法律意見書，其中包括以下資料：
  - a. 江蘇懿德為該等物業的合法業主，根據中國法律對該等物業享有受法律保障的佔用、使用、租賃及其他處置權利；
  - b. 該等物業現存一項抵押，受益人為浙商銀行（南京支行）；
  - c. 抵押登記限制應於產權轉移前解除；
  - d. 除附註9所載者外，本集團之中國法律顧問並未提及存在任何其他留置權、質押或產權負擔；
  - e. 本集團之中國法律顧問並未提及任何與估值對象相關的通告、待決訴訟、違法行為或業權瑕疵；及
  - f. 除抵押外，該等物業不存在被查封、限制或於行政部門登記其他信息的情形。
9. 根據最高額抵押合約，以浙商銀行股份有限公司南京分行為受益人設立之抵押，信貸額度為人民幣59,500,000元，合約編號為20609300浙商銀物借字（2023）第00461號，已於二零二三年四月二十三日生效並將於二零三三年四月二十三日屆滿。

## 估值證書

於二零二五年  
十二月二十九日  
現況下之市值

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
2.	中國江蘇省南京市玄武區花園路22號4棟3樓307室	<p>該物業為一個住宅單位，位於一九九二年前後落成的一幢7層高住宅樓宇的3樓。</p> <p>該物業目前暫無任何新建、改建、翻新或開發計劃。</p> <p>該物業並無任何城市土地使用稅。</p> <p>該物業總建築面積約為62.51平方米。</p>	<p>據 貴集團告知，該物業現已出租，每年租金收入為人民幣18,000元（不包括管理費、水費、電費、電話費、燃氣費及其他費用）。</p>	<p>人民幣 1,500,000元</p>

## 附註：

1. 根據房屋產權證，該物業總建築面積為62.51平方米，業權由江蘇懿德投資有限公司（「江蘇懿德」）持有，作住宅用途。
2. 現場視察由林慧筠女士於二零二六年一月進行。林慧筠女士持有測量專業理學學士（榮譽）學位，且在中國擁有約5年物業估值經驗。
3. 花園路22號位於南京市玄武區花園路西南側，可駕車至南京地鐵南京林業大學新莊站，距離南京祿口國際機場約46公里及南京高鐵站5公里，具有良好的交通、居住及商業環境。  
  
作為南京的歷史核心區，玄武區二零二五年的房地產市場呈現供需均衡的態勢，寫字樓、零售物業及住宅板塊需求呈現多元化特徵。受城市更新持續推進及交通網絡改善的支撐，資產價值溫和上揚。市場動力正從單純的增長轉向優質租賃與資產效能提升。
4. 根據《南京市玄武區國土空間分區計劃（2021-2035年）》，標的開發項目位於「綜合服務區」。

5. 對於住宅單位，吾等已考慮並分析南京市玄武區可比詢價項目。鑑於可比物業在位置（首選位於同一開發項目內的項目；次選緊鄰地區的項目）及相同准許用途方面的相似性，吾等亦分別參考中國內地公開房地產網站上以下3個詳盡的公開市場可比項目。請參閱以下公開市場的可比項目：

可比項目	掛牌項目1	掛牌項目2	掛牌項目3
位置	南京市 花園路22號高層	南京市 鎮金二村高層	南京市 鎮金三村低層
用途	住宅	住宅	住宅
樓宇落成年份	一九九二年	一九八四年	一九八七年
建築面積（平方米）	56	60.6	59.5
物業掛牌日期	二零二五年 十二月五日	二零二五年 十二月二十八日	二零二五年 十二月二十九日
掛牌物業審閱日期	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 十二月三十一日
單價（人民幣／平方米）	21,250	28,887	23,520
調整：			
交易性質	-5%	-5%	-5%
樓齡	0%	4%	2.5%
面積	-0.1%	0%	-0.1%
狀況	4%	2%	2%
樓層	-3%	-3%	0%
調整後的單價（人民幣／平方米）	20,372	28,299	23,388

調整參考：

交易性質	：	掛牌價與成交價的差異。
樓齡	：	若可比物業的樓齡大於估值對象，則需就可比物業的售價進行上調，反之亦然。
面積	：	若建築面積較小，則向下調整價格，反之亦然。
狀況	：	若可比物業的狀況較佳（即物理損耗程度較低或經過翻新），則進行下調；反之亦然。
樓層	：	若估值對象樓層更高、屬性更優，則進行上調（即就可比物業進行正向調整）；反之亦然。

若干挂牌物業因位置不佳（不在玄武區內）、交通便利度（更佳）、面積不合適（過大）、樓層不合適（較高）或狀況（較佳）等原因，被排除於本次估值分析之外。

住宅單位307室的估值結果是將經調整後的平均單價人民幣24,020元／平方米，乘以建築面積62.51平方米計算得出。市值為人民幣1,500,000元（經約整）。

6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權所出具之法律意見書，其中包括以下資料：
- a. 江蘇懿德為該物業的合法業主，根據中國法律對該物業享有受法律保障的佔用、使用、租賃及其他處置權利；
  - b. 該物業之土地使用權無法於房地產證上識別；
  - c. 該物業現存一項抵押，受益人為浙商銀行（南京支行）；
  - d. 抵押登記限制應於產權轉移前解除；
  - e. 除附註7所載者外，本集團之中國法律顧問並未提及存在任何其他留置權、質押或其他產權負擔；
  - f. 本集團之中國法律顧問並未提及任何與估值對象相關的通告、待決訴訟、違法行為或業權瑕疵；及
  - g. 除抵押外，該物業不存在被查封、限制或於行政部門登記其他信息的情形。
7. 根據最高額抵押合約，以浙商銀行股份有限公司南京分行為受益人設立之抵押，信貸額度為人民幣59,500,000元，合約編號為20609300浙商銀物借字（2023）第00461號，已於二零二三年四月二十三日生效並將於二零三三年四月二十三日屆滿。

以下為羅馬國際評估有限公司就其對業務企業100%股權於二零二五年十二月二十九日之市值之意見而出具之報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔告士打道39號  
夏慤大廈11樓1101-4室  
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806  
電郵：info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

檔案編號：GW/BVRE9829/DEC25(b)

敬啟者：

### 有關美瑞健康國際產業集團有限公司之業務估值

根據美瑞健康國際產業集團有限公司（下稱「貴公司」）發出之指示，吾等對江蘇懿德投資有限公司（下稱「業務企業」）（不包括該附屬公司及除外物業）進行業務估值。吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為相關之其他資料，以提供吾等於二零二五年十二月二十九日（下稱「估值日期」）之估值。

本報告列明估值目的、工作範圍、業務企業概況、估值基準、調查、估值方法、主要假設、已審閱之資料、限制條件、備註及估值意見。

#### 1. 估值目的

本報告僅供 貴公司董事及管理層使用。此外，羅馬國際評估有限公司（下稱「羅馬國際評估」）確認，本報告僅可供 貴公司作公開文件用途。

羅馬國際評估概不對 貴公司以外的任何人士承擔與本報告內容有關或因本報告內容而產生的任何責任。倘其他人士選擇以任何形式依賴本報告的內容，則彼等須自行承擔全部風險。

## 2. 工作範圍

吾等的估值結論乃基於本報告所述假設及 貴公司管理層、業務企業管理層及／或彼等的代表（統稱「管理層」）提供的資料。

於編製本報告時，吾等曾與管理層就業務企業的發展、營運及其他相關資料進行討論。於達致吾等的估值意見時，吾等在很大程度上依賴管理層所提供業務企業的營運、財務及其他相關數據及資料的完整性、準確性及陳述可靠性。

吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實。然而，吾等概不保證吾等的調查已反映所有須經審核或深入查核方能披露的事宜。

由於有關未來事件之假設因其性質使然無法獨立證實，吾等不會就業務企業業務營運之實際業績是否接近預測數據表達意見。

在運用該等預測進行業務企業估值時，吾等並不表示業務擴張必將成功，或市場增長及滲透定能實現。倘該等假設及預測出現任何變動，吾等之估值意見可能出現重大變動。

## 3. 業務企業概覽

業務企業主要從事工業投資、股權投資、物業租賃、建材銷售、財務顧問及投資諮詢服務。

## 4. 估值基準

吾等按市值基準進行估值。根據國際評估準則理事會於二零二二年制訂的國際估值準則，**市值**定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

## 5. 調查

吾等之調查包括與管理層就業務企業的發展、營運及其他相關資料進行討論。此外，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為就估值而言屬必要的進一步資料。

吾等曾與管理層就業務企業的發展、營運及其他相關資料進行討論。吾等亦已參考其他來源的財務及業務資料。於達致吾等的估值意見時，吾等在很大程度上依賴管理層所提供業務企業的營運、財務及其他相關數據及資料的完整性、準確性及陳述可靠性。

對業務企業估值須考慮或會對其業務經營造成影響的所有相關因素。吾等於估值時所考慮的因素包括但不必限於下列各項：

- 業務企業的性质及前景；
- 業務企業的財務資料；
- 管理層提供的業務企業商業計劃；
- 業務企業的業務風險（如能否留住勝任的技術及專業人員）；以及
- 從事類似業務的實體的投資回報。

## 6. 估值方法

一般而言，獲得業務企業的市值有三種公認方法，即市場法、收入法及資產法。此等方法各自適用於一種或以上的情況，有時則可同時使用兩種或以上方法。是否採用某一特定方法將參照對類似性質業務實體進行估值時最普遍採用的方法而決定。

### 6.1 市場法

市場法透過比較類似性質的其他業務實體於公平交易中轉手的價格而對業務實體進行估值。此方法的相關理論為一方不會支付超出其會對其他具同等吸引力的替代資產而支付的金額。採納此方法時，估值師將首先掌握近期售出的其他類似業務實體的成交價，作為估值參照指標。

分析估值指標時採用的適當交易需按公平基準出售，並假設買方及賣方均屬充分知情，並無特別動機或受脅迫進行買賣。

## 6.2 收入法

收入法的核心在於評估業務實體因其收入產生能力所帶來的經濟效益。此方法的基礎理論為：業務實體的價值可透過其整個營運期間預期獲得的經濟效益之現值來衡量。根據此估值原則，收入法首先預估未來的經濟效益，再選用與實現該等效益相關風險相稱的折現率，將其折算為現值。

此現值亦可透過按適用資本化比率將下個期間將獲得的經濟利益資本化的方式計算。此計算方法須假設業務實體將繼續維持穩定經濟效益及增長率。

## 6.3 資產法

資產法所遵循的基本原則是業務實體的盈利能力主要來自其現有資產。此方法假設，在分開評估營運資金、有形及無形資產各要素的價值時，其總和相當於業務實體的價值，並與其已投資資本價值（「股權及長期債項」）相等。根據資產法，業務實體的市值指業務實體財務狀況表中各項資產及負債於計量日期的市值，其中各項資產及負債的市值乃根據其性質採用合理估值方法釐定。

## 6.4 業務估值

在對業務企業進行估值的過程中，我們已綜合考慮其經營狀況、財務資料及業務企業的性質。

本次評估未採用市場法，原因在於可比交易的大部分重要假設（例如交易價格或代價之折讓或溢價幅度）均未披露。收入法亦未予採用，原因在於此方法須作出大量假設，而任何不當假設均可能對估值產生重大影響。因此，我們最終採用資產法來達致業務企業的市值。

#### **6.4.1 現金及銀行結餘、預付款項、長期遞延開支及固定資產**

經與管理層討論並分析其性質後，吾等採用賬面值作為該等項目於估值日期之市值。

#### **6.4.2 貿易應收款項及其他應收款項**

所採用之市值為預期回收金額之現值。該現值按適用之當前利率折現確定，並在評估受益合約及其他可識別資產時，減去不可收回金額及收款成本（如有需要）之撥備。然而，若短期應收款項、受益合約及其他可識別資產的名義金額與折現金額之間差額不大，則毋須進行折現處理。

#### **6.4.3 投資物業**

投資物業（以下簡稱「投資物業」）估值有三種獲認可及接納的方法，即市場數據或比較銷售法、收入或盈利法，以及成本法（折舊重置成本法）。

##### **1) 市場數據或可比銷售法**

此方法參考近期類似固定資產的交易價格，對參考市價進行調整，以反映被評估固定資產相對於市場可比固定資產（該資產需存在通過本方法評估確立的可比市場數據）的狀況及效能。

##### **2) 收入或盈利法**

此種方法對藉由所有權而可能享有之估計未來收益流（通常是預期或預測盈利）進行處理，以反映透過淨收入資本化或應用類似行業的財務分析得出的倍數計量的金額。

### 3) 成本法 (折舊重置成本法)

此方法考慮按固定資產當前市價重新製造被評估固定資產或將其替換成全新狀況所需之成本，並計及因狀況、效用、使用年限、磨損或技術過時所導致之累計折舊，同時考量過去與現時之保養政策及重建記錄等因素。在缺乏可比銷售交易之已知市場的情況下，此方法通常能提供最可靠的固定資產價值指標。

### 4) 結論

經與管理層討論並分析了投資物業之性質後，吾等已參考收入法及直接比較法估計投資物業於估值日期之市值。有關物業投資之獨立估值報告已予披露。更多詳情請參閱附錄一 A 的物業估值報告。

吾等已按照與 貴公司的協定對投資物業進行現場勘查。吾等假設投資物業均依其設計與建造目的維持於合理狀態。

#### 6.4.4 貿易應付款項

收購方應使用以適當現行利率釐定之清償負債所需支付金額的現值。然而，若短期負債的名義金額與折現金額之間的差異不大，則毋須折現。

#### 6.4.5 短期借款、應計應付款項、應付薪金、應付稅項、其他應付款項、無形資產及長期借款

經與管理層討論並分析其性質後，吾等採用賬面值作為該等項目於估值日期之市值。

## 6.4.6 資產法之結論

業務企業於二零二五年十二月二十九日之資產及負債之市值

	賬面值 人民幣	調整 人民幣	市值 人民幣
<b>流動資產</b>			
現金及銀行結餘	415,691	–	415,691
應收賬款	185,400	–	185,400
預付款項	420,000	–	420,000
其他應收款項	54,353,414	–	54,353,414
<b>流動資產總值</b>	<b>55,374,505</b>	<b>–</b>	<b>55,374,505</b>
<b>非流動資產</b>			
投資物業 <sup>1</sup>	112,086,212	19,143,788	131,230,000
固定資產	40,058	–	40,058
無形資產	91,445	–	91,445
長期遞延開支	47,337	–	47,337
<b>非流動資產總值</b>	<b>112,265,052</b>	<b>19,143,788</b>	<b>131,408,840</b>
<b>資產總值</b>	<b>167,639,557</b>	<b>19,143,788</b>	<b>186,783,345</b>
<b>流動負債</b>			
短期借款	48,000,000	–	48,000,000
應付賬款	100,000	–	100,000
應計應付款項	1,706,513	–	1,706,513
應付薪金	9,823	–	9,823
應付稅項	(15,474)	–	(15,474)
其他應付款項	6,394,894	–	6,394,894
<b>流動負債總額</b>	<b>56,195,756</b>	<b>–</b>	<b>56,195,756</b>

	賬面值 人民幣	調整 人民幣	市值 人民幣
非流動負債			
長期借款	60,000,000	–	60,000,000
非流動負債總額	<b>60,000,000</b>	<b>–</b>	<b>60,000,000</b>
負債總額	<b>116,195,756</b>	<b>–</b>	<b>116,195,756</b>
資產淨值	<b>51,443,801</b>	<b>19,143,788</b>	<b>70,587,589</b>

附註：由於四捨五入，總計數據可能不等於各分項之和。

1. 投資物業的市值較賬面值增加人民幣19,143,788元，原因是賬面值乃以歷史成本減折舊為基礎，而市值則反映當前前瞻性的需求、通脹的影響以及優越地段帶來的增值潛力。

## 6.5 市場流通性折讓

與上市公司的類似權益相較，非上市公司的所有權權益的市場流通性較低。因此，非上市公司的股份價值通常低於可比上市公司股份的價值。經參考Stout Risius Ross, LLC於「二零二五年Stout限制性股票研究」刊登的限制性股票研究結果，於估值日期計算業務企業的市值時已採納15.66%的缺乏市場流通性折讓。

## 6.6 計算詳情

業務企業市值之計算詳情列示如下：

業務企業之資產淨值（人民幣）	70,587,589
x 市場流通性折讓	(1 – 15.66%)
100% 股權之市值（人民幣）	59,533,572
<b>100% 股權之市值（人民幣）（約整後）</b>	<b>59,500,000</b>

註：由於四捨五入，總額可能不等於各分項之和。

## 7. 主要假設

吾等於估值時已採納若干特定假設，主要假設如下：

- 由於無法取得截至估值日期之經審核財務賬目，業務企業截至二零二五年十一月三十日之未經審核財務報表可合理代表其財務狀況；
- 據管理層告知，於二零二五年十一月三十日及估值日期之管理賬目並無重大差異；
- 假設已成功取得在業務企業經營或擬經營所在地經營業務之所有相關法律批文及營業證書或許可證，並於到期後可續期；
- 業務企業經營所處行業將擁有充足的技術人員供應，且業務企業會留住具備能力的管理層、關鍵人員及技術人員，以支持其持續經營及發展；
- 業務企業經營及擬經營所在地之現行稅法不會出現重大變動，應繳稅率將維持不變，且將遵守所有適用法律法規；
- 業務企業經營或擬經營所在地之政治、法律、經濟或財政狀況不會出現對業務企業應佔收入及盈利能力造成不利影響之重大變化；及
- 業務企業經營所在地之利率及匯率與目前通行之利率及匯率不會存在重大差異。

## 8. 已審閱之資料

吾等之意見須考慮影響業務企業市值減出售成本之相關因素。所考慮之因素包括但不限於以下各項：

- 業務企業於二零二五年十一月三十日之未經審核財務報表；
- 業務企業之營業執照及協議。

吾等已就獲提供之資料與管理層進行詳細討論，並假設該等資料合理可靠。吾等已假設獲提供之資料乃屬準確，並在很大程度上依賴該等資料達致吾等之估值意見。

## 9. 限制條件

估值反映於估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮其後事件或情況，故吾等毋須就該等事件及情況更新吾等之報告。

吾等謹此特別指出，吾等之估值乃基於管理層向吾等提供的業務企業的公司背景及業務性質等資料。

據吾等所深知，本報告所載的所有數據均假定屬合理且經準確釐定。進行此次分析時所採用的由其他人士提供的數據、意見或估計值均源自可靠來源；然而，吾等概不會就其準確性作出任何保證，亦不承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時很大程度上依賴管理層提供的歷史資料。吾等無法核實向吾等提供的所有資料的準確性。然而，吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑所提供資料遺漏任何重大事實。吾等概不就尚未向吾等提供的營運及財務資料承擔任何責任。

吾等假設管理層能夠勝任並根據公司規章履行職務。此外，除非本報告另有說明，業務企業的所有權由負責的人士所擁有。管理層的質素可能對業務企業業務的可持續性及市值減出售成本產生直接影響。

吾等並無對業務企業的業權或任何法律責任進行調查，亦不對所評估業務企業的業權承擔任何責任。

吾等對市值減出售成本的結論乃按照公認估值程序及慣例得出，而該等程序及慣例主要依賴各項假設並考慮眾多不明朗因素，其中並非所有不明朗因素均能夠輕易量化或確定。結論及相關估值不可被拆分使用及／或脫離本報告特定語境單獨解讀及／或與任何其他估值或研究一併使用。

除董事及管理層外，吾等概不就本報告的內容或因其而產生的責任向任何人士承擔任何責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告的內容，彼等須自行承擔所有風險。

是次估值的工作文件及模型由吾等保存並可供進一步參考。如需對估值結果進行核實，吾等可提供必要支持。於所有專業費用獲悉數支付前，本報告的所有權不得移交予 貴公司。

## 10. 備註

除另有說明外，本估值報告內所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等概無於 貴公司、業務企業及彼等的聯營公司或本報告所呈報之估值中擁有現時或預期權益。

## 11. 估值意見

基於上述調查及所採用的估值方法，吾等認為，於估值日期業務企業100%股權的市值合理釐定為人民幣**59,500,000元**（人民幣伍仟玖佰伍拾萬元整）。

此 致

美瑞健康國際產業集團有限公司

香港金鐘

金鐘道89號

力寶中心第1座

2906室

代表

羅馬國際評估有限公司

董事、物業及資產估值主管

王飛

*BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)*

*MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE*

謹啟

二零二六年三月二十七日

*附註：* 王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大拉西亞礦業與冶金學會會員及英國特許水務學會會員。彼具備逾20年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗以及逾15年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、柬埔寨、法國、德國、奧地利、捷克、波蘭、英國、加拿大、美國、墨西哥、阿布達比（阿聯酋）、烏克蘭及約旦之相關經驗。

以下為將於股東特別大會上採納之二零二六年股份獎勵計劃規則之主要條款概要。此概要並不構成亦不擬構成二零二六年股份獎勵計劃規則的一部分。董事保留權利，可於股東特別大會召開前任何時間，對二零二六年股份獎勵計劃作出其認為必要或適當的修訂，惟有關修訂不得與本附錄所載概要在任何重大方面產生衝突。

### 1. 二零二六年股份獎勵計劃之目的

二零二六年股份獎勵計劃旨在(i)鼓勵或促進經選定參與者(其為董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻者)持有股份；(ii)鼓勵及挽留該等人士與本集團合作；及(iii)為該等人士達致表現目標提供額外獎勵，從而實現提升本公司價值及透過擁有股份使經選定參與者與股東利益一致的目標。

### 2. 期限

在根據第24段提早終止二零二六年股份獎勵計劃及在並無損害任何經選定參與者現有權利的規限下，二零二六年股份獎勵計劃將於計劃期間內持續有效及具效力。

### 3. 管理

二零二六年股份獎勵計劃將由董事會管理。董事會就有關二零二六年股份獎勵計劃或其詮釋或效力之所有事宜(根據上市規則特別保留予股東決定者除外)作出之決定為最終決定，並對各方均具約束力。

### 4. 資格

- (a) 屬於下列類別之參與者符合資格參與二零二六年股份獎勵計劃(惟不包括任何除外參與者)：
  - (i) 任何僱員參與者；
  - (ii) 任何關連實體參與者；及
  - (iii) 任何服務提供者。

- (b) 釐定根據二零二六年股份獎勵計劃將授出的股份獎勵（「授出股份」）數目及／或經選定參與者以及將授予各經選定參與者的授出股份數目時，董事會應考慮的事宜包括但不限於：
- (i) 有關經選定參與者現時及預期對本集團溢利作出的貢獻；
  - (ii) 本集團的整體財務狀況；
  - (iii) 本集團的整體業務目標及未來發展計劃；及
  - (iv) 董事會認為相關的任何其他事宜。
- (c) 董事會於考慮各經選定參與者的資格時，應不時考慮所有相關因素（如適用）。具體而言，
- (i) 就僱員參與者而言，董事會將考慮（其中包括）僱員參與者於本集團業務之經驗、僱員參與者於本集團之服務年期；
  - (ii) 就關連實體參與者而言，董事會將主要考慮關連實體參與者於關連實體業務之經驗、關連實體參與者於關連實體之服務年期、關連實體參與者透過其於關連實體之參與及投入對本集團成功所作出或可能作出之貢獻程度、關連實體向本集團提供之利益及協同效應，以及董事會可能酌情認為適當之其他因素；及
  - (iii) 就服務提供者而言，董事會將考慮（其中包括）其參與及／或與本集團合作的實際程度，以及服務提供者與本集團建立合作關係的年期。

(d) 董事會釐定各類服務提供者的資格時，將考慮以下額外標準：

類別	服務範圍	服務提供者的資格標準
(i) 本集團任何成員公司的供應商、代理人及服務提供者	<p>(i) 由服務提供者就本集團業務及銷售增長提供代理人、中介及／或專業服務，相關服務提供者包括(a)代理人及代理人主管(不包括為本集團僱員者)；(b)銷售代理人及代表；(c)業務拓展代理人；(d)營銷及推廣服務提供者；及(e)客戶服務提供者</p> <p>(ii) 由服務提供者提供對本集團業務增長及發展而言屬重大或必要的產品及系統計劃所需的重要服務，相關服務提供者包括(a)資訊科技服務提供者；(b)軟件開發服務提供者；(c)數據管理及分析服務提供者；(d)系統整合服務提供者；及(e)網絡安全服務提供者</p>	(A)不時於本集團經營所在行業經營業務；(B)與本集團保持定期或經常性業務往來；及(C)為本集團及其業務作出重大貢獻的人士

類別	服務範圍	服務提供者的資格標準
	(iii) 由服務提供者提供與本集團業務相關的專業服務，相關服務提供者包括(a)臨床研究服務提供者；(b)實驗室測試及分析服務提供者；(c)醫療及健康保健專業人士；(d)產品配方及開發服務提供者；及(e)質量控制及合規服務提供者	
(ii) 本集團任何成員公司的顧問(專業或其他)或諮詢人	(i) 由服務提供者就本集團的核心業務領域提供顧問及諮詢服務，例如法律合規、資源管理、銷售及營銷、企業形象的策略或商業規劃以及投資者關係，相關服務提供者包括(a)法律合規顧問；(b)人力資源管理顧問；(c)銷售及營銷顧問；(d)策略規劃顧問；及(e)企業形象及公共關係顧問	在與本集團業務構成補充的領域具備專長或專業知識或本集團認為與其保持持續緊密的業務關係屬重要，並為本集團發展及未來前景帶來利益及策略性價值的人士

類別	服務範圍	服務提供者的資格標準
	(ii)	由服務提供者進行與市場趨勢、本集團的項目開發及業務擴展計劃相關的研發，相關服務提供者包括(a)市場研究顧問；(b)健康醫療行業顧問；(c)房地產市場顧問；(d)國際貿易顧問；及(e)投資研究顧問
	(iii)	由服務提供者制定及實施對本集團業務的增長及發展而言屬重大或必要的產品及項目計劃，相關服務提供者包括(a)產品開發顧問；(b)項目管理顧問；(c)業務模式創新顧問；及(d)臨床開發顧問

類別	服務範圍	服務提供者的資格標準
(iii) 獨立承包商	<p>(i) 由服務提供者提供對本集團業務增長及發展屬重大或必要的產品及系統計劃所需的重要服務，相關服務提供者包括(a)獨立資訊科技承包商；(b)獨立項目承包商；(c)獨立質量保證承包商；及(d)獨立監管事務承包商</p> <p>(ii) 由服務提供者提供與本集團業務相關的專業服務，相關服務提供者包括(a)獨立醫療及科學承包商；(b)獨立物業及建築承包商；(c)獨立業務發展承包商；及(d)獨立培訓及教育承包商</p>	提供顧問服務、諮詢服務、銷售及營銷服務及／或其他專業服務的人士，並考慮(A)所提供服務的可靠性及質素；(B)與本集團業務關係的重要性及性質；及(C)獨立承包商的背景、聲譽及往績記錄

## 5. 股份池

在二零二六年股份獎勵計劃條文之規限下，董事會可不時全權酌情決定，按其全權酌情認為適當的條件，甄選任何合資格參與者（不包括除外參與者）為經選定參

與者並向其授出股份獎勵。該等股份獎勵將於歸屬時透過向相關經選定參與者配發及發行新股份予以履行。

## 6. 交易限制

(a) 於以下時間不得作出授出：

- (i) 當本公司及／或任何董事掌握內幕消息時，直至（包括）本公司公佈內幕消息後的交易日（包括該日）為止；及
- (ii) 於緊接以下兩者中較早發生者前30天期間：(A)董事會為批准本公司於任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論是否上市規則所規定者）舉行會議之日期（即根據上市規則就此首次知會聯交所之日期）；及(B)本公司根據上市規則公佈其任何年度或半年度業績的限期，或公佈季度或任何其他中期業績（不論是否上市規則所規定者）之限期，並於業績公佈當日截止。在延遲刊發業績公告之任何期間，不得授出任何股份獎勵。

在不影響上述內容的前提下，在上市規則禁止或未獲得任何適用監管機構必要批准的任何情況下，概不得作出任何授出。

- (b) 在不限第6(a)段的一般性原則下，若合資格參與者（包括本公司董事）須遵守上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），在該合資格參與者根據標準守則被禁止買賣股份的期間或時間內，不得向其作出授出。

## 7. 接納授出時應付金額及獎勵股份之購買價

除非董事會另有決定並於授出函件中列明，否則經選定參與者無須於接納或歸屬股份獎勵時支付任何購買價或作出任何其他付款。

## 8. 歸屬條件及期間

- (a) 除非董事會另行釐定並於授出函件中列明，否則股份獎勵之歸屬不受經選定參與者須達致之任何表現目標所規限。
- (b) 儘管有上文第8(a)段條文之規定，在符合上市規則規定之前提下，董事會可於二零二六年股份獎勵計劃生效期間不時釐定股份獎勵歸屬或入賬之任何歸屬標準或期限，包括但不限於基於股份獎勵授出後時間推移之限制、達成與本公司整體有關或與特定經選定參與者有關之指定表現標準，或達成或滿足任何其他條件（包括上述各項之任何組合），以及董事會酌情認為適宜施加之任何其他限制或條件。
- (c) 任何股份獎勵的歸屬期不得少於自授出日期（包括授出日期）起計12個月，惟董事會可酌情在下列情況下對僱員參與者設定較短的歸屬期：
  - (i) 向新僱員參與者授出「補償性」股份獎勵，以取代該等僱員參與者離職前僱主時被沒收的購股權或獎勵；
  - (ii) 向因身故、傷殘或發生任何不可控事件而終止僱傭的僱員參與者作出的授予（於此情況下，股份獎勵的歸屬可予加速）；
  - (iii) 授出的股份獎勵附帶以表現為基礎的歸屬條件，以代替以時間為基礎的歸屬條件，使本公司可以靈活地獎勵在少於12個月內達致表現目標的卓越表現者；
  - (iv) 授出股份獎勵的時間依據行政或合規要求決定，與相關僱員參與者的表現無關，在此情況下，歸屬期可參考股份獎勵若非因有關行政或合規要求而應予授出的時間進行調整；
  - (v) 授出的股份獎勵附帶混合歸屬時間表，使股份獎勵於12個月期間內均勻歸屬；或

(vi) 授出歸屬期及持有期合共超過12個月的股份獎勵。

## 9. 股份獎勵失效

授予經選定參與者的任何股份獎勵將於發生任何以下情況時失效：

### (a) 因故終止

倘於任何時候，經選定參與者因以下情況不再為合資格參與者：該經選定參與者因行為失當，或違反相關僱傭、服務、代理或委聘合約（視乎情況而定）之重大條款，或按有關破產或無力償債之任何適用法例被視為無法償還或沒有合理前景能夠償還債務，或已破產或無力償債，或遭提出破產或清盤呈請，或已與其債權人全面達成任何償債安排或債務重組協議，或因涉及其誠信或誠實之刑事罪行而被定罪等任何一項或多項理由，或（由董事會或該附屬公司或關連實體之董事會（視情況而定）裁定）基於僱主或委聘方有權按普通法或根據任何適用法律或根據該經選定參與者與本集團相關成員公司或關連實體訂立之僱傭、服務、代理或委聘合約終止其僱傭、董事職務、職位、委任或委聘的任何其他理由，而遭本公司、任何附屬公司或任何關連實體終止其僱傭、董事職務、職位、委任或委聘；或其僱傭、董事職務、職位、委任或委聘被本集團相關成員或關連實體根據合約不予以通知而終止，則除非董事會另行釐定，否則任何未歸屬之股份獎勵將立即自動失效，且所有股份獎勵（以尚未歸屬者為限）將不會於相關歸屬日期歸屬，而該經選定參與者將無權向本公司或董事會提出任何索償。

本集團相關成員公司或關連實體（視乎情況而定）的董事會就經選定參與者之僱傭、董事職務、職位、委任或委聘已否因本第9(a)段所載的一項或多項理由而終止所作出的決議，對經選定參與者而言為終局性及具約束力。

**(b) 不再為合資格參與者**

倘於任何時候，經選定參與者因以下原因以外之理由而不再為合資格參與者：(i) 其身故、傷殘或根據其僱傭合約退休，或(ii) 因上文第9(a)段所載之一項或多項理由而終止僱傭關係，則任何未歸屬之股份獎勵將立即自動失效，而所有股份獎勵（以尚未歸屬者為限）不得於相關歸屬日期歸屬，且該經選定參與者無權對本公司或董事會提出任何申索。

**(c) 拒絕**

倘經選定參與者未能在董事會所規定日期或之前（或董事會經考慮所有相關情況後全權酌情釐定之較後日期）於規定期間內就相關獎勵股份交回已正式簽立之轉讓文件，則授予該經選定參與者之股份獎勵之相關部分將立即自動失效。

**(d) 試圖轉讓／出讓**

倘任何經選定參與者試圖或採取任何行動，就任何股份獎勵或股份獎勵相關的任何權益或利益，進行出售、轉讓、出讓、押記、按揭、增設產權負擔或以其他方式處置或以任何第三方為受益人設立任何擔保或不利權益，則任何未歸屬的股份獎勵將立即自動失效。

**(e) 本公司清盤**

倘本公司被頒令清盤或通過自願清盤決議案，則任何未歸屬的股份獎勵將立即自動失效。

**(f) 除外參與者**

倘經選定參與者被發現為除外參與者，則任何未歸屬的股份獎勵將立即自動失效。

任何根據本第9段已失效的未歸屬股份獎勵就二零二六年股份獎勵計劃而言將成為失效股份獎勵，並須根據第17段進行處理。

## 10. 身故、傷殘及退休等權利

倘經選定參與者因以下原因不再為合資格參與者：

- (a) 身故；
- (b) 傷殘；或
- (c) (倘其為僱員參與者或關連實體參與者) 退休，

則儘管經選定參與者已不再為合資格參與者，除非董事會另行釐定，否則任何未歸屬的股份獎勵，在符合向該經選定參與者發出之授出函件所載之歸屬條件（本公司豁免者除外，惟就向並非僱員參與者之經選定參與者作出之授出而言，十二個月的最短歸屬期不可豁免）後，將繼續根據授出函件所載之歸屬時間表歸屬。

## 11. 發生公司事件時之歸屬

倘於股份獎勵歸屬前發生以下任何事件（「公司事件」）：

- (a) 任何人士提出以收購、合併、歸併或其他類似方式（根據下文第11(b)段以協議安排方式進行除外）收購所有股份（要約人、任何受要約人控制的人士及／或任何與要約人聯合或一致行動的人士已擁有的股份除外）的全面要約，而該要約成為或被宣佈為無條件；
- (b) 任何人士以協議安排方式提出收購所有股份（要約人、受要約人控制的任何人士及／或任何與要約人聯合或一致行動的人士已擁有的股份除外）的要約，並於所規定的會議上獲必要數目的股東批准；或
- (c) 本公司與其債權人及／或股東之間已就本公司之重組或合併計劃或相關事宜而提出和解協議或安排（上文第11(a)或(b)段所述之全面要約或協議安排除外），

在下述規限下及(A)（就上文第11(a)段而言）於要約成為或被宣佈為無條件前；或(B)（就上文第11(b)或11(c)段而言）於相關會議日期前，董事會將全權酌情釐定任何未歸屬股份獎勵是否應按加速歸屬時間表全部或部分歸屬。可根據本第11段歸屬之任何股份獎勵所涉及的股份數目（如有）及可予歸屬的期間，應由董事會參考多項因素釐定，包括(aa)於公司事件發生之日任何歸屬條件已獲滿足的程度及(bb)於公司事件發生之日已過去的歸屬期比例，惟向並非僱員參與者的任何經選定參與者作出的授出，自授出日

期起計須至少已過12個月。經董事會決定不予歸屬的任何該等股份獎勵之餘額，應於下列日期自動失效：(A)（就上文第11(a)段而言）要約截止日期；(B)（就上文第11(b)段而言）釐定協議安排項下權利的記錄日期；或(C)（就上文第11(c)段而言）本公司債權人會議或股東會議之日期。

## 12. 於發生退出事件時之歸屬

倘經選定參與者受僱或獲委任或與之簽訂合約（視乎情況而定）之該附屬公司或關連實體不再為本公司之附屬公司或關連實體（「退出事件」），董事會可（但無義務）於退出事件發生後3個月內任何時間，在符合上市規則相關規定的情況下，全權酌情決定任何未歸屬股份獎勵是否應：

- (a) 全部或部分按加速歸屬時間表歸屬，惟就向並非僱員參與者的任何經選定參與者作出的授出而言，自授出日期起計須至少已過12個月；
- (b) 繼續根據董事會釐定之原有或經修訂歸屬時間表全部或部分歸屬；及／或
- (c) 於退出事件發生之日立即全部或部分失效。

## 13. 於發生回撥事件時之歸屬

倘股份獎勵歸屬前發生下列任何情況（「回撥事件」）：

- (a) 本公司、該附屬公司或關連實體（視乎情況而定）的經審核財務賬目出現重大失實陳述或重列（因會計慣例變動導致者除外）；
- (b) 經選定參與者的疏忽、欺詐或嚴重不當行為，導致或合理地可能導致：

- (i) 對本公司、該附屬公司或關連實體（或其相關業務單位）（視乎情況而定）造成重大聲譽損害；
  - (ii) 對本公司、該附屬公司或關連實體（或其相關業務單位）（視乎情況而定）的財務狀況造成重大不利影響；或
  - (iii) 對本公司、該附屬公司或關連實體（或其相關業務單位）（視乎情況而定）的業務機會或前景造成重大不利影響；或
- (c) 經選定參與者受僱於、獲委任或簽訂合約（視乎情況而定）之本公司、該附屬公司或關連實體（視乎情況而定）：
- (i) 蒙受重大聲譽損害；
  - (ii) 其財務狀況受到重大不利影響；或
  - (iii) 其業務機會或前景遭受重大不利影響，

董事會可酌情釐定將任何該等股份獎勵所涉及之獎勵股份數目扣減至董事會認為在該情況下屬適當之數目（包括扣減至零）。

#### 14. 獎勵股份之歸屬

- (a) 在第8段或第10、11、12及13段所載的歸屬條件規限下，任何獎勵股份應根據授出函件所載條款及條件歸屬（「歸屬股份」）（獎勵股份歸屬的日期均稱為「歸屬日期」）。
- (b) 董事會須(A)在每個歸屬日期前不少於7天或(B)（如屬第10、11、12或13段的情況）在董事會釐定的任何經修訂歸屬日期（如有）前不少於7天，向每名經選定參與者或（如適用）其遺產代理人發出歸屬通知（「歸屬通知」）。當股份根據二零二六年股份獎勵計劃的規則歸屬於經選定參與者時，董事會亦須擬備確認函，確認（其中包括）(aa)歸屬條件（如有）已獲達成，或已發生公司事件、退出事件或回撥事件（視乎情況而定）；及(bb)列明根據本第14(b)段歸屬於各相關經選定參與者或（如適用）其遺產代理人的股份數目（「確認函」）。

- (c) 歸屬通知須列明於相關歸屬日期將歸屬於相關經選定參與者或（如適用）其遺產代理人的股份數目。
- (d) 於股份獎勵歸屬後，倘於歸屬前並無發生第9段所載事件，本公司須於接獲以下三者中較遲者起計21個營業日（除非歸屬通知另有指明）內，向相關經選定參與者或（如適用）其遺產代理人配發及發行歸屬股份：(i) 經選定參與者妥為簽署之歸屬通知隨附之回條；(ii) 經選定參與者妥為簽署之董事會就相關歸屬股份規定之認購文件；及(iii) 根據二零二六年股份獎勵計劃條文於歸屬通知內指明由經選定參與者承擔之與獎勵股份有關之估計稅項及／或社會保障供款。

## 15. 現金及非現金收入

經選定參與者有權收取記錄日期為股份獎勵歸屬當日或之後所宣派之所有現金、非現金收入、股息或分派及／或非現金及非代息分派之出售所得款項。

## 16. 股份獎勵附帶之權利、限制及約束

- (a) 據此作出的任何授出須為獲授出的經選定參與者個人所有，且不得轉讓。經選定參與者不得就授出涉及的獎勵股份或二零二六年股份獎勵計劃項下的任何授出股份或失效股份，以任何方式出售、轉讓、出讓、抵押、按揭、設置任何產權負擔或以任何其他人士為受益人設立任何權益。
- (b) 於獎勵股份在根據第14段所載條文歸屬時配發及發行予經選定參與者前，相關經選定參與者對其應得的獎勵股份不享有任何或有權益。
- (c) 經選定參與者無權享有任何失效股份獎勵的任何現金、非現金收入、股息或分派及／或非現金及非代息分派的出售所得款項。
- (d) 經選定參與者不得就未歸屬股份獎勵所涉及的獎勵股份行使任何投票權。

- (e) 就任何股份獎勵而將予配發及發行之股份須受章程細則規限，且在所有方面與於其配發及發行日期之其他已發行繳足股份享有同等權益，並將賦予持有人享有與其他已發行繳足股份持有人相同之權利，包括投票權、股息、轉讓權及任何其他權利。特別是，就任何股份獎勵而將予配發及發行之股份將賦予持有人權利參與於配發及發行日期或之後派付或作出之所有股息或其他分派，惟倘記錄日期早於配發及發行日期，則不包括先前宣派或建議或議決派付或作出之任何股息或其他分派。

## 17. 失效股份獎勵

- 17.1 倘經選定參與者可獲授之股份獎勵未能根據本條相關規定歸屬而成為失效股份獎勵，該等失效股份獎勵可供另行授予合資格參與者（不包括任何除外參與者）。在第6段所載限制及二零二六年股份獎勵計劃條文之規限下，董事會可隨時全權酌情作出一次或多次另行授出。
- 17.2 所有失效股份獎勵（在授出時）可受董事會根據二零二六年股份獎勵計劃條文及上市規則規定釐定之歸屬條件及／或歸屬時間表所規限。

## 18. 計劃授權限額及服務提供者分項限額

- 18.1 就根據二零二六年股份獎勵計劃將予授出的所有股份獎勵而可予發行的股份總數，連同根據本公司任何其他股份計劃可予發行的股份數目，不得超過408,842,863股，相當於生效日期已發行股份總數（不包括本公司任何庫存股份）的10%（「計劃授權限額」）。在計劃授權限額內，就根據二零二六年股份獎勵計劃將予授出的所有股份獎勵而可向服務提供者發行的股份總數，連同根據本公司任何其他股份計劃可向服務提供者發行的股份

數目，不得超過40,884,286股，相當於生效日期已發行股份總數（不包括本公司任何庫存股份）的1%（「服務提供者分項限額」），惟就計算計劃授權限額及／或服務提供者分項限額而言，失效股份獎勵（乃由於未根據相關條文歸屬而導致，而非由於上文「9 – 獎勵股份失效」一段所述之任何事件而導致之任何失效獎勵股份）將不被視為已動用，且該項失效股份獎勵可供用於向合資格參與者進一步授出獎勵。

- 18.2 在第18.3段之規限下，本公司可於生效日期或股東批准上次更新日期起計3年後，於股東大會上尋求股東批准更新計劃授權限額及／或服務提供者分項限額。於生效日期或股東批准上次更新日期起計3年內對計劃授權限額及／或服務提供者分項限額作出之任何更新，均須根據上市規則之規定獲得股東批准。在上述任何三年期間內的任何更新必須獲得股東批准，惟須遵守以下規定：(i)本公司任何控股股東及彼等各自的聯繫人（或倘無控股股東，則本公司董事（不包括獨立非執行董事）及最高行政人員以及彼等各自的聯繫人）須在股東大會上放棄投票贊成相關決議案；及(ii)本公司須遵守上市規則第13.39(6)及(7)、13.40、13.41及13.42條的規定。倘緊隨本公司按比例向股東發行證券（如上市規則第13.36(2)(a)條所載）後進行更新，從而令更新後計劃授權限額或服務提供者分項限額的未動用部分（佔已發行股份的百分比）與緊接發行證券前計劃授權限額或服務提供者分項限額的未動用部分相同（四捨五入至最接近的整數股），則上述(i)及(ii)項下的規定不適用。
- 18.3 根據經更新的計劃授權限額，就根據二零二六年股份獎勵計劃將予授出的所有股份獎勵及根據本公司任何其他計劃將予授出的所有購股權及獎勵而可發行的股份總數，不得超過於股東批准更新計劃授權限額日期已發行股份（不包括本公司任何庫存股份）的10%。就計算經更新限額而言，先前根據二零二六年股份獎勵計劃授出的股份獎勵及根據本公司任何其他股份計劃授出的購股權及獎勵（包括尚未行使、已註銷、已失效、已歸屬或已行使的購股權及獎勵）將不被視為已動用。就根據本第18.3段尋求股東批准而言，本公司須向股東寄發一份載有上市規則所規定資料的通函。

- 18.4 儘管有第18.1、18.2及18.3段之規定，倘於股東大會上就授予本公司在尋求有關股東批准前已具體指明的合資格參與者超出計劃授權限額之股份獎勵另行取得股東批准，則本公司可授予超出計劃授權限額之股份獎勵。就根據本第18.4段尋求股東批准而言，本公司須向股東寄發一份載有上市規則規定有關向合資格參與者作出任何有關建議授出的所有資料的通函。將授予有關合資格參與者的股份獎勵的數目及條款須於股東批准前釐定。
- 18.5 倘本公司於計劃授權限額或服務提供者分項限額在股東大會上獲批准之後進行股份合併或分拆，則計劃授權限額或服務提供者分項限額下就本公司所有計劃將予授出的所有購股權及獎勵可予發行的最高股份數目佔緊接有關合併或分拆前一日及緊隨有關合併或分拆後一日已發行股份總數的百分比應保持不變，並四捨五入至最接近的整數股。

## 19. 向本公司董事、最高行政人員或主要股東授出

向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出任何股份獎勵，須事先獲獨立非執行董事（不包括任何身為擬定經選定參與者之獨立非執行董事）批准。此外：

- (a) 倘向本公司任何董事（獨立非執行董事除外）或最高行政人員或其任何聯繫人授出任何股份獎勵會導致於截至該授出日期（包括該日）止12個月期間內根據二零二六年股份獎勵計劃授出的所有股份獎勵及根據本公司任何其他股份計劃授予該人士的所有獎勵（不包括根據二零二六年股份獎勵計劃或本公司任何其他股份計劃條款已失效者）而所發行及將予發行的股份總數合共超過於該授出日期已發行股份（不包括本公司任何庫存股份）之0.1%；或

- (b) 倘向本公司獨立非執行董事或主要股東或其任何聯繫人授出任何股份獎勵會導致於截至該授出日期（包括該日）止12個月期間內就授出的所有股份獎勵及根據本公司任何其他股份計劃授予該人士的所有購股權及獎勵（不包括根據二零二六年股份獎勵計劃或本公司任何其他股份計劃條款已失效者）而已發行及將予發行的股份總數合共超過於該授出日期已發行股份（不包括本公司任何庫存股份）之0.1%，

此類進一步授出股份獎勵須由股東於股東大會上以上市規則規定的方式批准，並須符合上市規則所載規定。特別是，本公司須向股東發出通函。經選定參與者、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須於有關股東大會上放棄投贊成票。本公司須遵守上市規則第13.40、13.41及13.42條之規定。

## **20. 每位參與者（不包括本公司任何董事、最高行政人員或主要股東）之最高權益**

就根據二零二六年股份獎勵計劃將予授出的股份獎勵以及根據本公司任何其他股份計劃向該經選定參與者授出的購股權及獎勵於截至股份獎勵授出日期（包括該日）止12個月期間內可能發行的股份數目上限，合共不得超過已發行股份（不包括本公司任何庫存股份）的1%，除非根據上市規則之規定獲股東於股東大會上另行批准。

## **21. 變更資本架構**

- (a) 倘本公司進行相關事件，而任何股份獎勵仍未歸屬，則在未動用計劃授權限額或服務提供者分項限額下根據二零二六年股份獎勵計劃將予授出之所有股份獎勵可予發行之股份總數連同根據本公司任何其他股份計劃可予發行之股份數目將會作出相應調整，並參照緊接相關事件前及緊隨相關事件後之已發行股份總數，調整至最接近之股份整數，從而令經選定參與者有權獲得與彼等先前根據未歸屬股份獎勵有權獲得之相同比例之本公司股本。

- (b) 一旦發生相關事件，已授出的未歸屬獎勵股份數目須按董事會認為公平合理的方式進行調整，以防止攤薄或擴大經選定參與者根據相關未歸屬股份獎勵可能享有的利益或潛在利益，惟：
- (i) 任何有關調整須給予經選定參與者與先前根據未歸屬股份獎勵有權獲得的相同比例的獎勵股份（約整至最接近的完整股份），並按照聯交所頒佈的常問問題FAQ13附件1（或聯交所不時頒佈有關相同事宜之任何後續指引或上市規則詮釋）（「補充指引」）所載的調整公式計算；
  - (ii) 因相關事件產生的所有零碎股份（如有）應視為失效股份，不得在相關歸屬日期轉讓予相關經選定參與者；
  - (iii) 如需以低於面值（如有）的價格發行任何股份，則不得進行任何調整；及
  - (iv) 任何有關調整須遵守上市規則以及聯交所不時頒佈之適用守則、指引說明及／或上市規則之詮釋。
- (c) 根據上述原則及認證程序以及聯交所不時發佈的上市規則指引或詮釋的任何進一步或更新內容，默認調整方法載列如下：
- (1) 就資本化發行、供股、公開發售或紅股發行（含價格攤薄因素）而言，本公司將應用聯交所發佈的補充指引「資本化發行或紅股發行及供股或公開招股」I節所訂明（並不時更新）的公式計算經調整股份獎勵數目及經調整購買價（倘適用），載列如下：

$$\text{新股份獎勵數目} = \text{現有股份獎勵} \times F$$

$$\text{新購買價} = \text{現有購買價} \times 1/F$$

其中：

$$F = \text{CUM} / \text{TEEP}$$

CUM = 除權前最後交易日於聯交所每日報價表所示的收市價

$$\text{TEEP (理論除權價)} = \frac{\text{CUM} + [M \times R]}{1+M}$$

M = 每股現有股份的權益

R = 認購價

- (2) 在合併、拆細或削減股本的情況下，本公司將應用聯交所發佈的補充指引「分拆或合併股份」II節所訂明（並不時更新）的公式計算經調整股份獎勵數目及購買價（倘適用），載列如下：

$$\text{新股份獎勵數目} = \text{現有股份獎勵} \times F$$

$$\text{新購買價} = \text{現有購買價} \times 1/F$$

其中F=拆細或合併或削減係數

- (d) 對於上文第21(b)及(c)段所規定之任何調整（因任何資本化發行而作出者除外），獨立財務顧問或核數師須以書面方式向董事確認，有關調整符合上市規則第17.03(13)條附註及補充指引所載之規定。獨立財務顧問或核數師（視乎情況而定）於本第21(c)段所指的身份為專家而非仲裁人，而其證明書在沒有明顯錯誤的情況下，對本公司及經選定參與者而言均屬最終及具約束力。

## 22. 二零二六年股份獎勵計劃之修訂

- (a) 在下文第22(b)、22(c)及22(e)段及二零二六年股份獎勵計劃條文的規限下，董事會可隨時更改二零二六年股份獎勵計劃的任何條款。

- (b) 對二零二六年股份獎勵計劃的條款及條件作出任何屬重大性質之修訂，或對該計劃條文中有關上市規則第17.03條所載事項作出有利於合資格參與者之任何修訂，須經股東於股東大會上批准，惟任何該等修訂不得對任何經選定參與者的任何現存權利構成重大不利影響，除非獲(i)所有受影響經選定參與者的同意；或(ii)佔經選定參與者於董事會通過批准該等修訂之相關決議案日期所持所有股份獎勵總數三分之二的經選定參與者的同意。董事會對二零二六年股份獎勵計劃條款及條件的任何建議修訂是否對任何經選定參與者構成重大不利影響的決定均為最終決定。
- (c) 倘股份獎勵之初始授出由董事會、薪酬委員會、獨立非執行董事及／或股東（視乎情況而定）批准，則向經選定參與者授出的股份獎勵條款的任何變動須經董事會、薪酬委員會、獨立非執行董事及／或股東（視乎情況而定）批准，惟根據二零二六年股份獎勵計劃現有條款自動生效的變更除外。
- (d) 董事或二零二六年股份獎勵計劃管理人更改二零二六年股份獎勵計劃條款的權限如有任何變動，須經股東於股東大會上批准。
- (e) 二零二六年股份獎勵計劃及股份獎勵的經修訂條款須符合上市規則第17章的相關規定。
- (f) 有關二零二六年股份獎勵計劃之任何修訂的書面通知須發送予所有經選定參與者。

### 23. 股份獎勵之註銷

- (a) 董事會可酌情決定註銷任何未歸屬的股份獎勵，惟須符合下列條件：
  - (i) 本公司或相關附屬公司向經選定參與者提供替代股份獎勵（或根據本公司任何其他股份計劃提供的購股權或獎勵），其價值等同於將被註銷的股份獎勵；或
  - (ii) 董事會作出經選定參與者同意之任何安排，以補償其股份獎勵遭註銷之損失。

- (b) 倘本公司註銷授予經選定參與者的任何股份獎勵，並向同一經選定參與者作出新授出，則有關新授出僅可根據二零二六年股份獎勵計劃，按第18.1段所述經股東批准之可動用計劃授權限額作出，並須符合二零二六年股份獎勵計劃的條款、上市規則及適用法律或法規。就計算計劃授權限額（及其項下的服務提供者分項限額）而言，已註銷的股份獎勵將被視為已動用。

## 24. 終止

二零二六年股份獎勵計劃將自生效日期起生效。董事會可於計劃期間屆滿前任何時間透過決議案終止二零二六年股份獎勵計劃。除非董事會決議提前終止，否則二零二六年股份獎勵計劃將於計劃期間屆滿時終止，惟：

- (a) 任何終止均不得影響任何經選定參與者的任何現有權利。二零二六年股份獎勵計劃的條文在必要範圍內將繼續有效，以使在二零二六年股份獎勵計劃終止前已授出的股份獎勵得以落實，或根據其條文可能要求的其他情況下繼續有效。於終止前授出的任何股份獎勵將繼續有效，並可根據二零二六年股份獎勵計劃的規則歸屬。
- (b) 於終止後（不論由於提早終止或計劃期間屆滿），概不得進一步授出股份獎勵。
- (c) 在符合上市規則第17章相關條文的前提下，於終止前授出的任何股份獎勵應繼續有效，並可根據二零二六年股份獎勵計劃的規則歸屬。董事會應於二零二六股份獎勵計劃終止時，通知經選定參與者有關尚未歸屬的股份獎勵處理安排。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令本通函或所載之任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及本公司主要行政人員權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(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的權益及短倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或短倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及短倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及短倉如下：

### (a) 於已發行股份之權益

董事／本公司 主要行政人員姓名	身份	持有之股份 數目 <small>(附註1)</small>	佔已發行 股份總數 概約百分比 <small>(%)</small>
周先生 <small>(附註2及3)</small>	受控制法團之權益	2,402,912,291 (L)	58.77
	實益擁有人	139,856,470 (L)	3.42
曾文濤博士 <small>(附註3)</small>	實益擁有人	75,000,000 (L)	1.83
周女士 <small>(附註3)</small>	實益擁有人	40,239,000 (L)	0.98
毛振華博士 <small>(附註4)</small>	受控制法團之權益	113,890,000 (L)	2.79

附註：

1. 「L」字指該人士於股份中之長倉。
2. 該等股份由U-Home Group International Limited、U-Home Group Investment Limited及Zhongjia U-Home Investment Limited持有。
3. 周先生、曾文濤博士及周女士為執行董事。
4. 113,890,000股由達安投資有限公司實益擁有。達安投資有限公司由於香港註冊成立之有限公司中誠信(香港)投資服務有限公司全資擁有。中誠信(香港)投資服務有限公司由於中國成立之有限責任公司中誠信投資集團有限公司全資擁有。中誠信投資集團有限公司由於中國成立之有限責任公司湖北東亞實業有限公司擁有80%。湖北東亞實業有限公司由於中國成立之有限責任公司武漢華兵置業有限公司擁有80%。武漢華兵置業有限公司由非執行董事毛振華博士擁有99%。根據證券及期貨條例，毛振華博士將被視為於達安投資有限公司所持股份擁有權益。

**(b) 於購股權之權益**

董事／本公司 主要行政人員姓名		身份	持有之購股權 數目 <small>(附註1)</small>	佔已發行 股份總數 概約百分比 <small>(%)</small>
曾文濤博士 <small>(附註2)</small>		實益擁有人	2,500,500 (L)	0.06
周女士 <small>(附註2)</small>		實益擁有人	4,500,000 (L)	0.11

附註：

1. 「L」字指該人士於相關股份中之長倉。
2. 曾文濤博士及周女士為執行董事，已根據本公司於二零一九年六月二十日採納並自二零一九年六月二十八日生效的購權計劃獲授購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(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的權益或短倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或短倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或短倉；或(iii)根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所的權益或短倉。

### 3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（不包括董事或本公司主要行政人員）於股份及相關股份擁有(i)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的權益及短倉；或(ii)被記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊的權益及短倉；或(iii)直接或間接擁有附有權利可於所有情況在股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益的權益及短倉：

#### 於已發行股份之權益

董事／本公司 主要行政人員姓名	身份	持有之股份 數目 <small>(附註1)</small>	佔已發行 股份總數 概約百分比 <small>(%)</small>
U-Home Group International Limited <small>(附註2)</small>	實益擁有人	964,172,530 (L)	23.58
Zhongjia U-Home Investment Limited <small>(附註3)</small>	實益擁有人	1,438,739,761 (L)	35.19
Shunda Investment Limited <small>(附註2及3)</small>	受控制法團之權益	2,402,912,291 (L)	58.77

附註：

- 「L」字指該人士於股份中之長倉。

2. U-Home Group International Limited 由 Shunda Investment Limited 全資及實益擁有，而該公司由周先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，Shunda Investment Limited 及周先生將被視為於 U-Home Group International Limited 所持股份擁有權益。周先生及周女士為 U-Home Group International Limited 及 Shunda Investment Limited 董事。
3. Zhongjia U-Home Investment Limited 由 Shunda Investment Limited 全資及實益擁有，而該公司由周先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，Shunda Investment Limited 及周先生將被視為於 Zhongjia U-Home Investment Limited 所持股份擁有權益。周先生及周女士為 Zhongjia U-Home Investment Limited 及 Shunda Investment Limited 的董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，概無人士（不包括董事或本公司行政人員）於股份及相關股份擁有(i)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披露的權益及短倉；或(ii)被記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊的權益及短倉；或(iii)直接或間接擁有附有權利可於所有情況在股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益的權益及短倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事在擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的本公司股份或相關股份權益或短倉的公司中擔任董事或受聘為僱員。

#### 4. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

#### 5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司任何相聯法團訂有任何現有或建議服務合約（於一年內屆滿或可於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

## 6. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，除周先生及周女士於江蘇懿德之權益及彼等因此於懿德物業之間接權益外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 董事於本集團重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期，除周先生及周女士於股權轉讓協議之權益外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有直接或間接之重大權益。

## 8. 董事及聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予以披露之任何權益。

## 9. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) U-Home Oceania Pty Ltd. 與周文川女士訂立日期為二零二五年一月十日之協議，內容有關買賣位於 Lot 6, Yarra Park, 100 La Trobe Avenue, Alphington, VIC, 3078, Australia 之物業，代價為1,360,000澳元；及
- (c) 本公司與蘇州宇潤置業有限公司訂立日期為二零二四年十一月二十九日之協議，內容有關買賣位於中國江蘇省蘇州市昆山市周市鎮金塘路65號宇業天逸商業廣場13號樓的兩個單位，代價為人民幣13,400,000元。

## 10. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，及本集團任何成員公司概無待處理或構成威脅之重大訴訟或索賠。

## 11. 專家資格及同意書

以下為本通函載列其意見及建議之專家資格：

名稱	資格
滋博資本有限公司	一家可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，獨立財務顧問及估值師概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問及估值師概無直接或間接擁有本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產的權益。

獨立財務顧問及估值師各自已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函所載內容及涵義載入其意見或報告及引述其名稱及／或其意見或報告，且並無撤回其同意書。

## 12. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906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) 本公司之聯席公司秘書為朱美兒女士（「朱女士」）及蔡貴昆先生（「蔡先生」）。朱女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員，而蔡先生為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函備有中英文文本，如有任何歧義，概以英文文本為準。

### 13. 展示文件

下列文件的副本將於股東特別大會日期前不少於14天的期間內及於股東特別大會當日刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.meilleure.com.cn](http://www.meilleure.com.cn))，以供查閱：

- (1) 董事會函件，其全文載於本通函第10至46頁；
- (2) 獨立財務顧問意見函，其全文載於本通函第49至83頁；
- (3) 本附錄「11. 專家資格及同意書」一節所述專家發出的同意書；
- (4) 獨立董事委員會推薦建議函件，其全文載於本通函第47至48頁；
- (5) 二零二六年股份獎勵計劃；
- (6) 估值報告；
- (7) 股權轉讓協議；及
- (8) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



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)

## 股東特別大會通告

茲通告美瑞健康國際產業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年四月二十一日(星期二)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情批准以下決議案為本公司之普通決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二六年三月二十七日的通函所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與賣方訂立的股權轉讓協議、其條款及條件以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名董事在彼／彼等酌情認為屬必要、權宜或適宜的情況下簽署、簽立、完善、交付所有有關文件及加蓋印章，並作出一切事宜及行動，以落實股權轉讓協議項下擬進行之交易，及按彼／彼等可能認為合適的條款及條件對股權轉讓協議之條款及條件進行變更或修訂。」

2. 「動議

- (a) 待聯交所上市委員會批准因根據二零二六年股份獎勵計劃(其規則載於註有「A」字樣之文件，該文件已提呈本次會議並由會議主席簽署以資識別)授出任何股份獎勵而可能發行的股份上市及買賣後，批准及採納二零二六年股份獎勵計劃，並授權任何董事為及代表本公

---

## 股東特別大會通告

---

司採取其可能全權酌情認為就使二零二六年股份獎勵計劃生效而言屬必要、適宜或權宜之所有行動，以及訂立所有有關交易、安排及協議，包括但不限於：

- 管理及實施二零二六年股份獎勵計劃，據此向二零二六年股份獎勵計劃項下的合資格參與者授出股份獎勵以認購股份；
  - 不時修改及／或修訂二零二六年股份獎勵計劃，惟有關修改及／或修訂乃根據二零二六年股份獎勵計劃有關修改及／或修訂的條款進行，且須符合上市規則第17章的規定；
  - 根據二零二六年股份獎勵計劃授出股份獎勵以供認購股份，並不時配發及發行因根據二零二六年股份獎勵計劃授出股份獎勵而可能須予配發及發行之相關數目之股份，惟須符合上市規則之規定；
  - 於適當時間向聯交所及股份當時可能上市之任何其他證券交易所申請批准其後不時因根據二零二六年股份獎勵計劃授出股份獎勵而配發及發行之任何股份上市及買賣；及
  - 同意（倘其認為合適及適宜）相關監管機構就二零二六年股份獎勵計劃可能要求或施加的條件、修訂及／或變動；及
- (b) 就根據二零二六年股份獎勵計劃授出的股份獎勵以及根據本公司任何其他股份計劃授出的任何購股權或獎勵而可能配發及發行的股份總數合共不得超過生效日期已發行股份總數的10%。」

---

## 股東特別大會通告

---

3. 「動議待上述第2項普通決議案獲通過後，批准及採納因根據二零二六年股份獎勵計劃授出的股份獎勵及根據本公司任何其他股份計劃授出之任何購股權或獎勵而可能向服務提供者配發及發行的相當於股份總數1%的分項限額（「服務提供者分項限額」），並授權任何董事為及代表本公司採取其可能全權酌情認為就使服務提供者分項限額生效而言屬必要、適宜或權宜之所有行動，以及訂立所有有關交易、安排及協議。」

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，二零二六年三月二十七日

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開的大會並於會上投票之股東均有權委任一名或以上受委代表代其出席大會並（根據本公司之章程細則條文）於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格須連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，不得遲於大會或其續會（視情況而定）舉行時間48小時前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），方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在該情況下，其代表委任表格將被視作撤銷論。
4. 為釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二六年四月十六日（星期四）至二零二六年四月二十一日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司就上述大會之股東名冊登記，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合出席上述大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二六年四月十五日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前送交本公司之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，以辦理登記手續。出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期為二零二六年四月二十一日（星期二）。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等聯名持有人均可出席大會並於會上就該等股份投票（不論親身或委派受委代表），猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會或其任何續會（視情況而定），則只有最資深者方有權投票（不論親身或委派受委代表）。就此而言，資歷應根據聯名持有人在<sup>本公司</sup>股東名冊上的排名順序釐定。
6. 所有於股東特別大會上提呈批准的決議案均將以投票方式進行表決，除非股東特別大會主席出於善意決定允許以舉手方式對純粹有關程序或行政事宜的決議案進行表決。本公司將於大會結束後盡快作出股東特別大會的投票結果公告。

於本通告日期，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。