

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



美瑞健康国际产业集团

Meilleure Health International Industry Group

MEILLEURE HEALTH INTERNATIONAL INDUSTRY GROUP LIMITED

美瑞健康國際產業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2327)

須予披露交易及關連交易

股權轉讓協議

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

股權轉讓協議

於二零二六年一月八日（交易時段後），本公司（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，本公司同意收購，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，向本公司提供個人擔保，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，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。

上市規則之涵義

於本公告日期，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。

股東特別大會

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(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；(iv)估值報告；及(v)股東特別大會通告。由於需要額外時間編製載入通函之財務及其他資料，預期通函將於二零二六年二月六日或之前寄發予股東。

收購事項

於二零二六年一月八日（交易時段後），本公司（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，本公司同意收購，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，向本公司提供個人擔保，以保證賣方履行股權轉讓協議項下之義務。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

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）。於本公告日期，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。

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十一月三十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，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)。

於本公告日期，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) 於估值日期之評估值人民幣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 (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。

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」）：代價 \times 8% \times (持有代價的實際天數／365)。

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。

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另行獲本公司豁免後共同協定，惟上述先決條件(a)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。

訂約方之一般資料

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。

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。

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	二零二四年
	(約人民幣千元)	(約人民幣千元)
除稅前虧損	3,789	64,560
除稅後虧損	3,789	64,560

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。

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。

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。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。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，對本集團而言實屬有利之舉。於本公告日期，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，股權轉讓協議之條款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，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。

上市規則之涵義

於本公告日期，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。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准、確認及追認股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。周女士、周先生及彼等各自之聯繫人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之交易之決議案放棄投票。

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就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(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；(iv)估值報告；及(v)股東特別大會通告。由於需要額外時間編製載入通函之財務及其他資料，預期通函將於二零二六年二月六日或之前寄發予股東。

釋義

「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
「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
「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）

「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
「董事」	指	本公司之董事
「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
「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
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「基準日期」	指	二零二五年十一月三十日
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮本公告「股東特別大會」一節所載事項

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股份之登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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，於本公告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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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	二零二五年十一月三十日
「估值報告」	指	由估值師就江蘇懿德全部股權於估值日期之評估值所編製之估值報告
「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
「%」	指	百分比

除本公告另有說明者外，人民幣金額乃按人民幣1.00元兌1.10港元之匯率換算為港元。此匯率僅供說明之用，並不構成任何金額已按或應已按該匯率或任何其他匯率兌換的聲明。

承董事會命
美瑞健康國際產業集團有限公司
執行董事及行政總裁
周文川

香港，二零二六年一月八日

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