
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人或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部美瑞健康國際產業集團有限公司(「本公司」)股份出售或轉讓，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、股票經紀人或其他代理商，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)

(1) 修訂持續關連交易

於截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限；

(2) 有關重續框架協議之持續關連交易；及

(3) 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

VINCO 城高

域高融資有限公司

本公司謹訂於二零二零年十一月四日(星期三)上午十一時正假座香港中環干諾道中十三至十四號歐陸貿易中心二十二樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會通告載於本通函第46至48頁。隨函附上於股東特別大會使用之代表委任表格。

董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17至18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19至37頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列之指示將之填妥及簽署，盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不得遲於二零二零年十一月二日(星期一)上午十一時正(香港時間)交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，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。

二零二零年十月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	17
域高融資函件.....	19
附錄 — 一般資料.....	38
股東特別大會通告	46

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：

「二零二零年年度上限」	指	截至二零二零年十二月三十一日止年度宇業集團就物業銷售及顧問諮詢服務須向本集團支付之服務費之年度上限
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	美瑞健康國際產業集團有限公司，一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
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「持續關連交易」	指	新框架協議項下擬進行之交易
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成員包括全體獨立非執行董事之獨立董事委員會，成立以就修訂二零二零年年度上限及新框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「域高融資」	指	域高融資有限公司，為可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關修訂二零二零年年度上限及新框架協議及其項下擬進行之交易的獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	周旭洲先生、宇業集團有限公司、其各自之聯繫人士及所有於修訂二零二零年年度上限及新框架協議及其項下擬進行之交易中擁有權益之其他股東以外之股東
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等概無關連之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十月七日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京美加瑞」	指	南京美加瑞商務資訊諮詢有限公司，一間於中國成立之公司，且為本公司之全資附屬公司
「新框架協議」	指	宇業集團有限公司與本公司訂立日期為二零二零年九月十五日之框架協議，據此，本集團將提供物業銷售及顧問諮詢服務予宇業集團
「原框架協議」	指	宇業集團有限公司與本公司訂立日期為二零一七年十一月八日之框架協議(經日期為二零一七年十二月十九日之補充框架協議及日期為二零一八年三月二十九日之第二份補充框架協議修訂)，據此，本集團將提供物業銷售及顧問諮詢服務予宇業集團
「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)

釋 義

「項目」	指	由宇業集團所發展，遍佈中國不同城市(主要位於中國江蘇、安徽及湖南)且涵蓋總發展面積約2,600,000平方米之約18個房地產項目(其將自二零二零年第三季度開始預售物業)
「物業銷售及顧問諮詢服務」	指	由本集團向宇業集團提供物業銷售及顧問諮詢服務
「建議年度上限」	指	持續關連交易之建議年度上限
「修訂二零二零年年度上限」	指	修訂原框架協議項下擬進行之交易之二零二零年年度上限
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)修訂二零二零年年度上限及新框架協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份補充框架協議」	指	宇業集團有限公司與本公司訂立日期為二零二零年九月十五日之補充協議，內容有關修訂二零二零年年度上限
「宇業集團」	指	宇業集團有限公司及其附屬公司
「宇業集團有限公司」	指	宇業集團有限公司，於中國成立之公司，由本公司執行董事兼控股股東周旭洲先生全資擁有

釋 義

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

「%」 指 百分比

就本通函而言，除文義另有所指外，已於適用情況下使用人民幣1.00元兌1.1317港元之匯率進行貨幣換算。有關匯率僅供說明之用，並不構成任何港元或人民幣金額已經、應可或可按該匯率予以兌換之聲明。



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)

非執行董事：

毛振華博士

獨立非執行董事：

周志偉教授
高冠江先生
吳鵬先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及

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

敬啟者：

- (1)修訂持續關連交易
於截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限；
(2)有關重續框架協議之持續關連交易；及
(3)股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年九月十五日之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議之進一步詳情；(ii)新框架協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(iii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關修訂二零二零年年度上限及新框架協議之意見函件；及(v)股東特別大會通告。

修訂二零二零年年度上限

由於二零二零年已出售及預計出售宇業集團所開發的房地產項目的總樓面面積增加，截至二零二零年十二月三十一日止年度宇業集團就物業銷售及顧問諮詢服務應向本集團支付之服務費之年度金額預期將高於訂立原框架協議時之預期水平。

於二零二零年九月十五日，宇業集團有限公司與本公司訂立第三份補充框架協議，以將原框架協議項下宇業集團就物業銷售及顧問諮詢服務應向本集團支付之服務費之二零二零年年度上限由人民幣26,000,000元（相等於約29,424,000港元）修訂至人民幣36,000,000元（相等於約40,741,000港元）。修訂二零二零年年度上限將於根據上市規則在股東特別大會上獲得批准後生效。

上述經修訂二零二零年年度上限乃參考宇業集團開發之房地產項目之估計年度銷售（基於宇業集團將開發的房地產項目數目）乘以2.5%（所收取服務費1%至2.5%之最高者）而釐定。房地產項目之估計年度銷售來自(i)於二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日止期間已出售房地產項目之實際銷售額約人民幣993,608,000元（相當於約1,124,466,000港元），總樓面面積約142,000平方米；及(ii)預期於二零二零年餘下期間出售的宇業集團所開發房地產項目的預計總樓面面積約360,000平方米乘以相關項目之預期售價。

據悉(i)本集團促使宇業集團於二零二零年之項目估計年度銷售額相當於二零二零年已出售房地產項目之實際銷售額與將予出售估計年度總樓面面積乘以相關項目之預期售價之總和；(ii)估計應付服務費乃按2.5%（所收取服務費1%至2.5%之最高者）乘以本集團促使宇業集團於二零二零年之項目估計年度銷售計算；及(iii)先前未預見之11個額外項目導致截至二零二零年十二月三十一日止年度可用之總樓面面積出現259,000平方米差異。參考截至二零二零年十二月三十一日止年度項目預測的估計時間表，預期宇業集團應付予本集團的估計服務費將於二零二零年九月至二零二零年十二月止期間超出原年度上限約人民幣9,457,000元。

董事會函件

除宇業集團有限公司與本公司之間之經修訂最高交易金額(經第三份補充框架協議修訂及補充)外，原框架協議之其餘條款將根據其條款維持全面效力及作用。截至最後實際可行日期，並未超出原框架協議項下之原二零二零年年度上限，本公司將確保於股東特別大會日期前將不會超出原二零二零年年度上限。

新框架協議

由於原框架協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，於二零二零年九月十五日，宇業集團有限公司與本公司訂立新框架協議，據此，本集團將自二零二一年一月一日起為期三年提供物業銷售及顧問諮詢服務予宇業集團，惟須獲獨立股東於股東特別大會上批准。新框架協議之詳情載列如下：

日期 : 二零二零年九月十五日

訂約方 : (i) 宇業集團有限公司
(ii) 本公司

年期 : 新框架協議自二零二一年一月一日起有效三年。

宇業集團有限公司及本公司可於新框架協議屆滿前之十二個月期間內任何時間，或宇業集團有限公司及本公司可能協定之有關其他時間(受訂立新協議所規限)延長新框架協議年期，且須待本公司遵守上市規則項下所有適用披露及／或股東批准之規定，方可進行。

標的事項 : 本集團將提供物業銷售及顧問諮詢服務予宇業集團。

提供物業銷售及顧問諮詢服務

宇業集團為遍佈中國不同城市(主要位於江蘇、安徽及湖南)且涵蓋總發展面積約2,600,000平方米之約18個新房地產項目之物業開發商，若干項目將自二零二零年第三季度起預售物業。根

董事會函件

據新框架協議，宇業集團將委任本集團為其市場營銷及銷售代理，而本集團將負責提供(其中包括)下列物業銷售及顧問諮詢服務：

- (a) 為項目提供物業銷售及顧問諮詢服務；
- (b) 為項目提供銷售相關服務，包括編製市場研究報告、廣告推廣計劃及銷售策略；
- (c) 為項目之價目表及折扣定價策略作出推薦建議；
- (d) 招募及提供培訓予市場營銷及銷售團隊；及
- (e) 協助宇業集團取得相關牌照及處理有關物業銷售及顧問諮詢服務之其他事宜。

為了促成宇業集團及本集團之合作，宇業集團將協助本集團提供(其中包括)下列服務：

- (a) 為本集團提供項目之相關資訊，包括但不限於整體佈局規劃、平面圖、設計草圖、建築標準、裝飾標準、加工標準及設施標準之副本；及
- (b) 監督本集團提供之物業銷售及顧問諮詢服務，包括但不限於廣告及市場推廣建議、銷售執行計劃、銷售價格、折扣定價策略，並按及時基準審閱及批准由本集團編製有關物業銷售及顧問諮詢服務之相關文件。

於最後實際可行日期，本集團並無向任何客戶(其為獨立第三方)提供類似物業銷售及顧問諮詢服務之服務。

服務費

宇業集團將就物業銷售及顧問諮詢服務支付服務費予本集團，即按照本集團與宇業集團將訂立之相關協議項下訂明之銷售各房地產項目所產生收益總額之比率1%至2.5%計算之銷售佣金。

宇業集團就物業銷售及顧問諮詢服務應付服務費之一般定價原則乃參考(i)市場上其他營運大小及規模與本公司類似之可資比較獨立第三方，就提供同類物業銷售及顧問諮詢服務所收取之服務費現行市價；(ii)宇業集團對於本集團將提供之物業銷售及顧問諮詢服務所表明之興趣及估

董事會函件

計需求；及(iii)獨立第三方代理向宇業集團提供類似物業銷售及顧問諮詢服務之服務費之現行費率。尤其是，就上述因素而言，本公司根據(i)為進行比較而於市場上獲取與本公司經營大小及規模相近之獨立第三方代理之報價樣本；(ii)類似獨立第三方公開之銷售佣金費用之案頭研究；及(iii)宇業集團對於本集團將提供之物業銷售及顧問諮詢服務所表明之興趣及估計需求，採納現行服務費市場費率之平均比率1%至2.5%，以釐定上述服務費。

儘管市場內概無已頒佈或採納有關物業銷售及顧問諮詢服務之定價政策或指引，本集團之銷售及市場營銷團隊將根據從第三方代理取得之房地產市場中不同類型之物業銷售及顧問諮詢服務(包括商業及住宅物業之銷售計劃及物業推廣活動)定價之市場資料，負責審閱及釐定服務費之定價。其屆時將向本集團管理層呈交建議書以待批准，及根據一般定價原則評估定價之合理性。由於目前另有價格及服務範圍相若之其他服務供應商，本集團之銷售及市場營銷團隊亦將參考約一至三名獨立第三方提供同類服務之價格，以作比較用途。尤其是，於釐定特定項目之實際服務費用前，銷售及市場營銷團隊將對中國市場之房地產代理就提供類似物業銷售及顧問諮詢服務收取之銷售佣金進行案頭研究。於釐定將收取宇業集團之成員公司之服務費後，本公司之行政總裁將與宇業集團之成員公司按公平基準進行磋商及協定。本集團之銷售及市場營銷團隊目前由23名員工組成，並由本集團之總經理周娟女士帶領。作為本集團內部控制措施之一部分，周娟女士將負責審閱及批准本集團將向宇業集團提供實際服務之條款。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，涉及有關提供物業銷售及顧問諮詢服務之本公司內部控制措施的人士各自均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

董事會函件

物業銷售及顧問諮詢服務之建議年度上限

以下載列(i)原框架協議項下截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度之原年度上限；(ii)截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日止期間之實際交易過往金額；及(iii)第三份補充框架協議項下有關物業銷售及顧問諮詢服務截至二零二零年十二月三十一日止年度之擬修訂建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		二零二零年 一月一日至 二零二零年 八月三十一日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
原年度上限	26,000	26,000	26,000 (附註)
實際交易金額	25,984	25,954	19,226
使用率	99.9%	99.8%	73.9%
			截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
擬修訂之建議年度上限			36,000
估計交易金額			35,457
估計使用率			98.5%

附註：該數字指截至二零二零年十二月三十一日止完整年度原框架協議項下之原年度上限。

預期截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，宇業集團就物業銷售及顧問諮詢服務須向本集團支付之服務費之最高年度總額分別將不會超過人民幣40,000,000元（相等於約45,268,000港元）、人民幣40,000,000元（相等於約45,268,000港元）及人民幣40,000,000元（相等於約45,268,000港元）。

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限乃參考(i)宇業集團根據原框架協議就物業銷售及顧問諮詢服務應向本集團支付的服務費實際金額的過往數據；(ii)預計宇業集團於未來三年將在中國發展之約16個房地產項目；(iii)截至二零二三年十二月三十一日止三個年

董事會函件

度由宇業集團在中國市場開發之房地產項目之物業銷售及顧問諮詢服務之預期需求，據估計，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，本集團促使出售之宇業集團物業項目年度總樓面面積分別約為644,000、572,000和572,000平方米；及(iv)相關項目之預期售價每平方米人民幣5,000元至人民幣30,000元而釐定。

上述因素有助於確定建議年度上限，原因為(i)本集團促使宇業集團之物業項目估計年度銷售額相當於估計年度將予出售總樓面面積乘以相關項目之預期售價；(ii)本集團已計及項目發展計劃中各有關項目之預期開展及完成日期，並分配截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年將予出售及本集團促使之估計總樓面面積；及(iii)估計應付服務費乃以2.5% (所收取服務費1%至2.5%之最高者)乘以本集團促使之宇業集團項目之估計年度銷售額。

持續關連交易之年度審閱

獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於本公司於該年度之年報中確定該等交易是否已於下列情況下訂立：

- (a) 於本公司之日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立，倘並無可比較資料，則按不遜於向獨立第三方提供或自其所獲得之條款訂立；及
- (c) 符合規管有關持續關連交易之相關協議，且按屬公平合理並符合股東整體利益之條款訂立。

本公司之核數師須每年審閱持續關連交易，並於各相關財政年度致董事之函件(其副本須向聯交所提供)中確認持續關連交易：

- (a) 已取得董事(包括獨立非執行董事)之批准；
- (b) 符合相關協議所述之定價原則；
- (c) 已根據規管持續關連交易之相關協議訂立；及
- (d) 並無超出上文所載之相關建議年度上限。

修訂二零二零年年度上限及訂立新框架協議之理由及裨益

董事會一直審慎監控持續關連交易的過往交易金額。經計及上述各項基準並考慮到於二零二零年已出售及預計出售宇業集團所開發之房地產項目之總樓面面積增加，董事會預計，截至二零二零年十二月三十一日止年度，宇業集團就物業銷售及顧問諮詢服務應向本集團支付之服務費之年度金額將超出原框架協議之原定年度上限。因此，董事會建議修訂及提高二零二零年年度上限。

本公司之全資附屬公司南京美加瑞主要從事物業銷售及顧問諮詢服務，作為宇業集團在中國提供物業銷售及顧問諮詢服務的唯一平台。在這種商業模式下，南京美加瑞承接及發展物業銷售及顧問諮詢服務業務，而宇業集團將僅於中國從事物業建設及開發，使其能夠專注於建設及開發物業之核心業務。透過訂立新框架協議，南京美加瑞及宇業集團可進一步提升各自在中國房地產市場之聲譽。南京美加瑞目前僱有7名僱員具備相關認可之中國物業銷售代理資格，並擁有數年從事有關業務之經驗。顧問諮詢業務旨在創建專業客戶服務及銷售團隊，為本集團的後續核心業務儲備銷售和專業人員。

董事(不包括因彼於修訂二零二零年年度上限及新框架協議中之重大權益已就董事會決議案放棄投票之周旭洲先生，以及將於考慮獨立財務顧問之推薦意見後形成彼等意見之獨立非執行董事)認為(i)經修訂二零二零年年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益；(ii)第三份補充框架協議及其項下擬進行之交易之條款乃於本集團一般及日常業務過程中，按正常商業條款或更有利於本集團之條款訂立，條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益；(iii)新框架協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(iv)新框架協議之條款及建議年度上限屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

除周旭洲先生外(彼為本公司執行董事兼控股股東)，概無董事於第三份補充框架協議及新框架協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益。因此，概無其他董事須就批准(i)修訂二零二零年

董事會函件

年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除周旭洲先生外，概無其他股東於第三份補充框架協議及新框架協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益。因此，除周旭洲先生及其聯繫人合共持有本公司的52.94%股權外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

有關訂約方之資訊

本集團之資訊

本公司主要從事投資控股。本集團主要從事健康醫療相關業務、貿易業務、銷售代理業務、物業投資及租賃業務以及物業發展業務。

宇業集團之資訊

宇業集團有限公司為於中國成立之公司，由本公司執行董事兼控股股東周旭洲先生全資擁有。宇業集團主要於中國多個城市從事房地產開發、金融投資、物業管理及酒店管理。

上市規則涵義

由於宇業集團有限公司由本公司執行董事兼控股股東周旭洲先生全資擁有，宇業集團有限公司因而為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。因此，(i)第三份補充框架協議項下與宇業集團有限公司擬進行之交易；及(ii)新框架協議項下與宇業集團有限公司擬進行之持續關連交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則，倘本公司建議就持續關連交易修訂年度上限，則本公司必須就有關關連交易重新遵守上市規則第14A章的條文。

由於經修訂二零二零年年度上限之適用百分比率超過5%，且總年度代價多於10,000,000港

董事會函件

元，第三份補充框架協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章須遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

此外，由於上市規則第14A章項下之建議年度上限之適用百分比率按年度基準計算超過5%，且總年度代價多於10,000,000港元，持續關連交易根據上市規則第14A章須遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易是否屬公平合理、按正常或更佳商業條款訂立、符合本集團一般及日常業務，並符合本公司及其股東整體利益，以及如何於股東特別大會上對批准(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之建議決議案進行投票向獨立股東提供意見。域高融資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。

股東特別大會

召開股東特別大會通告載於本通函第46至48頁。股東特別大會將於二零二零年十一月四日(星期三)上午十一時正假座香港中環干諾道中十三至十四號歐陸貿易中心二十二樓舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准決議案，以批准(其中包括)(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會之投票將以投票表決方式進行。

除周旭洲先生外，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於第三份補充框架協議及新框架協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益。因此，除周旭洲先生外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

董事會函件

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列之指示將之填妥及簽署，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不得遲於二零二零年十一月二日(星期一)上午十一時正(香港時間)交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，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。

暫停過戶登記以確保股東有權出席股東特別大會並於會上投票

本公司將於二零二零年十月三十日(星期五)至二零二零年十一月四日(星期三)(包括首尾兩日)就股東特別大會暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。為符合資格出席將於二零二零年十一月四日(星期三)舉行之股東特別大會，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年十月二十九日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓以作登記。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第17至18頁所載之獨立董事委員會函件。將獨立財務顧問之意見(其全文載於本通函第19至37頁)納入考量後，獨立董事委員會認為第三份補充框架協議及新框架協議各自乃訂約方進行公平磋商後按正常商業條款，且於本集團一般及日常業務過程中訂立，而第三份補充框架協議及新框架協議(包括但不限於建議年度上限)各自條款及其項下擬進行之交易就獨立股東而言實屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。因此，獨立董事委員會推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之決議案。

董事會認為，(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易實屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益，因此推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

董事會函件

額外資料

閣下亦請垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會
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
謹啟

二零二零年十月十二日



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：

(1)修訂持續關連交易
於截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限；
及
(2)有關重續框架協議之持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二零年十月十二日之通函(「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。

吾等已獲董事會委任為組成獨立董事委員會之成員，以考慮(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易，及就(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易是否公平合理、按正常或更佳商業條款訂立、符合本集團一般及日常業務，並符合本公司及其股東整體利益，以及獨立股東如何於股東特別大會上對批准(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之建議決議案進行投票向獨立股東提供意見。域高融資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

獨立董事委員會函件

見。獨立財務顧問意見函件之詳情(連同達致有關意見所考慮之主要因素)載於本通函第19至37頁。吾等亦謹請閣下垂注載於本通函第5至16頁之董事會函件，以及載於本通函附錄之額外資料。

經考慮(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易，及獨立財務顧問之意見，吾等認為第三份補充框架協議及新框架協議各自乃訂約方進行公平磋商後按正常商業條款，且於本集團一般及日常業務過程中訂立，而(i)第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之條款就獨立股東而言實屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，吾等推薦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准(i)修訂二零二零年年度上限及本公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

周志偉教授

獨立非執行董事

高冠江先生

謹啟

獨立非執行董事

吳鵬先生

二零二零年十月十二日

域高融資函件

以下為域高融資就(i)修訂二零二零年年度上限及訂立第三份補充框架協議及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製：



域高融資有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心26樓2610室

敬啟者：

(1)修訂持續關連交易
於截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限；
及
(2)有關重續框架協議之持續關連交易

A. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)修訂二零二零年年度上限及訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)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，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二零年十月十二日之通函(「**通函**」)內「董事會函件」(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有與通函所賦予之相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二零年九月十五日之公告，內容有關(i)第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議及其項下擬進行之交易。於二零二零年九月十五日，宇業集團有限公司與 貴公司訂立第三份補充框架協議，以將原框架協議項下宇業集團就物業銷售及顧問諮詢服務應

域高融資函件

向 貴集團支付之服務費之二零二零年年度上限由人民幣26,000,000元(相等於約29,424,000港元)修訂至人民幣36,000,000元(相等於約40,741,000港元)。修訂二零二零年年度上限將於根據上市規則在股東特別大會上獲得批准後生效。

由於原框架協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，於二零二零年九月十五日，宇業集團有限公司與 貴公司訂立新框架協議，據此， 貴集團將自二零二一年一月一日起為期三年提供物業銷售及顧問諮詢服務予宇業集團，惟須獲獨立股東於股東特別大會上批准。

於最後實際可行日期，宇業集團有限公司由 貴公司執行董事兼控股股東周旭洲先生全資擁有，宇業集團有限公司因而為上市規則第14A章項下 貴公司之關連人士。因此，(i)第三份補充框架協議項下與宇業集團有限公司擬進行之交易；及(ii)新框架協議項下與宇業集團有限公司擬進行之持續關連交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。

由於經修訂二零二零年年度上限之適用百分比率超過5%，且總年度代價多於10,000,000港元，第三份補充框架協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章須遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

此外，由於上市規則第14A章項下之建議年度上限之適用百分比率按年度基準計算超過5%，且年度總代價多於10,000,000港元，持續關連交易根據上市規則第14A章須遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除周旭洲先生外，概無其他股東於第三份補充框架協議及新框架協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益。因此，除周旭洲先生及其聯繫人合共持有 貴公司的52.94%股權外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准(i)修訂二零二零年年度上限及 貴公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即周志偉教授、高冠江先生及吳鵬先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)修訂二零二零年年度上限及 貴公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協

議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易是否屬公平合理、按正常或更佳商業條款訂立、符合 貴集團一般及日常業務,並符合 貴公司及其股東整體利益向獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期,吾等與 貴公司或彼等各自任何附屬公司或聯繫人之董事、主要行政人員及主要股東概無關連,且於最後實際可行日期並無直接或間接持有彼等任何各自附屬公司或彼等各自聯繫人之任何股權,且於最後實際可行日期並無直接或間接持有 貴集團任何成員公司之任何股權,亦無持有任何認購或委派他人認購 貴集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法強制執行)。就吾等所知,吾等與 貴公司或任何其他人士之間概不存在任何關係或利益(可合理被視為足以妨礙吾等就(i)修訂二零二零年年度上限及 貴公司訂立第三份補充框架協議;及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問所需之獨立性(定義見上市規則第13.84條))。除就本次委任應支付予吾等之正常專業費用外,概不存在任何安排致使吾等向 貴集團及其聯繫人已收取或將收取任何費用或利益。吾等於過往兩年並未擔任 貴公司其他交易之獨立財務顧問。同時,吾等亦不知悉存在任何情況或因任何情況有變而影響吾等之獨立性。因此,吾等認為吾等符合資格就(i)修訂二零二零年年度上限及 貴公司訂立第三份補充框架協議;及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

B. 吾等意見及推薦建議之基準

於達致吾等意見及推薦建議時,吾等依賴通函所載或所述之資料、事實及聲明以及董事及 貴公司及其附屬公司管理層所提供之資料、事實及聲明、以及彼等所發表之意見。吾等並無理由相信吾等所依賴以達致吾等意見之任何資料及聲明屬失實、不準確或有所誤導,且吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實而致使向吾等提供的資料及作出的聲明屬失實、不準確或有所誤導。

吾等假設通函所載或提述之所有資料、事實、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整,且於通函日期仍維持真實、準確及完整,而董事及 貴公司及其附屬公司管理層之所有期望及意向均能達成或付諸實行(視乎情況而定)。吾等無理由質疑董事及 貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供之資料、事實、意見及陳述是否真實、準確及完整。董事已向吾等確認,所提供之

域高融資函件

資料及所發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等無理由質疑通函所提供及提述之資料隱瞞或遺漏任何相關之重大事實，或質疑董事及 貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供之意見及陳述是否合理。

吾等亦已尋求並獲董事確認，提供之資料及發表之意見概無遺漏重大事實。吾等依賴該等資料及意見，惟並無獨立核實所獲提供之資料，亦無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述有誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱所有目前可得資料及文件，其中包括：(i) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)；(ii) 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」)；(iii) 宇業集團物業(包括可供出售物業及在建物業)之現有組合；(iv) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之銷售預測；(v) 根據於截至二零二三年十二月三十一日止未來三個年度中國一手物業之預期需求，宇業集團所提供截至二零二三年十二月三十一日止三個年度相關物業之總樓面面積及預期售價；(vi) 宇業集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之物業發展項目銷售預測；(vii) 貴集團從獨立第三方獲得用作比較用途之提供類似服務之報價樣本；(viii) 就中國物業銷售量，對中國地產代理收取之佣金費率進行之網上文案研究；及(ix) 持續關連交易之內部監控措施，讓吾等得以達致知情意見，並信賴所獲提供資料足以作為吾等達致意見之合理基礎。基於上文所述，吾等確認已按上市規則第13.80條(包括其附註)所述就(i)修訂二零二零年年度上限及 貴公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易採取一切適用合理行動。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮(i)修訂二零二零年年度上限及 貴公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易時

域高融資函件

作參考而刊發，故除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

C. 主要考慮因素及理由

於達致吾等就(i)修訂二零二零年年度上限及 貴公司訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)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推薦意見時，吾等已考慮下列所載之主要因素及理由。

I. 訂約方之資料

貴集團之資料

貴公司主要從事投資控股。 貴集團主要從事健康醫療相關業務、貿易業務、銷售代理業務、物業投資及租賃業務以及物業發展業務。

貴集團之過往財務資料

以下載列 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料以及 貴集團截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料概要，分別摘錄自 貴公司相關年報及中期報告：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
收益				
— 貿易業務	118,847	145,138	52,949	75,848
— 銷售代理服務	46,731	29,344	18,204	17,397
— 物業發展	—	—	—	—
— 物業投資及租賃業務	18,716	18,725	9,744	10,075
— 健康醫療相關業務	46,248	41,572	27,697	29,969
	<u>230,542</u>	<u>234,779</u>	<u>108,594</u>	<u>133,289</u>
母公司擁有人應佔				
溢利/(虧損)	80,537	(20,174)	41,102	42,543

域高融資函件

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元
現金及現金等價物	161,142	156,229	152,527
權益總額	821,632	1,265,660	1,283,848

參考二零一九年年報，貴集團的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的230.5百萬港元增加約1.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的234.8百萬港元。收益增加4.3百萬港元為主要由於貿易業務之銷售貨品增加26.3百萬港元，而部分被銷售代理服務收入減少17.4百萬港元及健康醫療相關業務所產生收益減少4.7百萬港元所抵銷。

貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔虧損20.2百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得母公司擁有人應佔溢利80.5百萬港元。轉盈為虧之主要原因為(i)商譽減值虧損增加15.5百萬港元，乃由於截至二零一九年十二月三十一日止年度香港出現社會運動，導致健康醫療相關業務之香港診所之收益及溢利減少；及(ii)確認貴集團應佔一間聯營公司(即雲南漢素生物科技有限公司)(「雲南漢素」)的無形資產減值虧損(扣除稅項)54.4百萬港元，乃由於其經營財務表現及大麻二酚的市場狀況欠佳。

參考二零二零年中期報告，貴集團收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的108.6百萬港元增加約22.7%至截至二零二零年六月三十日止六個月的133.3百萬港元。收益增加24.7百萬港元乃主要由於銷售貨品增加23.6百萬港元。

貴集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得母公司擁有人應佔溢利約42.5百萬港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的母公司擁有人應佔溢利41.1百萬港元增加3.4%。該增加乃主要由於(i)毛利增加6.7百萬港元，原因為貴集團成為新型冠狀病毒相關的健康醫療產品(例如測試劑盒)的銷售代理，導致健康醫療相關業務之代理收入及毛利增加；(ii)確認出售於雲南漢素的4.55%股權的收益31.7百萬

域高融資函件

港元；及(iii)按公平值計入損益的金融資產的公平值收益增加4.1百萬港元。該上述增加被 貴集團投資物業之公平值減少所抵銷，其公平值由截至二零一九年六月三十日止六個月之收益28.5百萬港元轉為截至二零二零年六月三十日止六個月之虧損10.5百萬港元。

宇業集團之資料

宇業集團有限公司為於中國成立之公司，由 貴公司執行董事兼控股股東周旭洲先生全資擁有。宇業集團主要於中國多個城市從事房地產開發、金融投資、物業管理及酒店管理。

II. 修訂二零二零年年度上限之理由及裨益

誠如董事會函件所述，董事會一直審慎監控持續關連交易的過往交易金額。經計及各項基準並考慮到於二零二零年已出售及預計出售宇業集團所開發之房地產項目之總樓面面積增加，董事會預計，截至二零二零年十二月三十一日止年度，宇業集團就物業銷售及顧問諮詢服務應向 貴集團支付之服務費之年度金額將超出原框架協議之原定年度上限。因此，董事會建議修訂及提高二零二零年年度上限。

以下載列(i)原框架協議項下截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度之原年度上限；(ii)截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日止期間之實際交易過往金額；及(iii)第三份補充框架協議項下有關物業銷售及顧問諮詢服務截至二零二零年十二月三十一日止年度之擬修訂建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		二零二零年 一月一日至 二零二零年 八月三十一日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
原年度上限	26,000	26,000	26,000 (附註)
實際交易金額	25,984	25,954	19,226
使用率	99.9%	99.8%	73.9%

域高融資函件

截至
二零二零年
十二月三十一日
止年度
人民幣千元

擬修訂之建議年度上限	36,000
估計交易金額	35,457
估計使用率	98.5%

附註：該數字指截至二零二零年十二月三十一日止完整年度原框架協議項下之原年度上限。

誠如上表所述，吾等注意到截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之過往年度上限之相關使用率近乎被悉數動用。

參考董事會函件，經修訂二零二零年年度上限乃參考宇業集團開發之房地產項目之估計年度銷售（基於宇業集團將開發的房地產項目數目）乘以2.5%（所收取服務費1%至2.5%之最高者）而釐定。房地產項目之估計年度銷售來自(i)於二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日止期間已出售房地產項目之實際銷售額約人民幣993,608,000元（相當於約1,124,466,000港元），總樓面面積約142,000平方米；及(ii)預期於二零二零年餘下期間出售的宇業集團所開發房地產項目的預計總樓面面積約360,000平方米乘以相關項目之預期售價。

作為吾等盡職審查之一部分，吾等已取得及審閱(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度之項目預測；(ii)土地之相關地契及建築用地規劃許可證以證明宇業集團擁有土地開發權；及(iii)相關項目之預售許可證。

吾等注意到(i) 貴集團促使宇業集團於二零二零年之項目估計年度銷售額相當於二零二零年已出售房地產項目之實際銷售額與將予出售估計年度總樓面面積乘以相關項目之預期售價之總和；(ii)估計應付服務費乃按2.5%（所收取服務費1%至2.5%之最高者）乘以 貴集團促使宇業集團於二零二零年之項目估計年度銷售計算；及(iii)先前未預見之11個額外項目導致截至二零二零年十二月三十一日止年度可用之總樓面面積出現259,000平方米差異。吾等亦注意到，參照可出售性質相似且相近的物業的單價，透過案頭研究估算各

域高融資函件

預期售價的基準。參考截至二零二零年十二月三十一日止年度項目預測的估計時間表，吾等進一步注意到，估計宇業集團應付予 貴集團的服務費將於二零二零年九月至二零二零年十二月止期間超出原年度上限約人民幣9,457,000元。

經考慮(i)有關銷售預測項下之截至二零二零年十二月三十一日止年度之項目的土地之相關地契、建築用地規劃許可證及預售許可證已經取得及審閱；(ii)二零二零年年度上限之修訂乃按照宇業集團之估計銷售額及現有組合而作出；(iii)物業銷售及顧問諮詢服務將於 貴集團一般及日常業務過程中根據原框架協議之服務條款進行，吾等認為第三份補充框架協議項下二零二零年年度上限之修訂就獨立股東而言屬公平合理。

III. 訂立新框架協議之理由及裨益

新框架協議之詳情載列如下：

日期 : 二零二零年九月十五日

訂約方 : (i) 宇業集團有限公司

(ii) 貴公司

年期 : 新框架協議自二零二一年一月一日起有效三年。

宇業集團有限公司及 貴公司可於新框架協議屆滿前之十二個月期間內任何時間，或宇業集團有限公司及 貴公司可能協定之有關其他時間(受訂立新協議所規限)延長新框架協議年期，且須待 貴公司遵守上市規則項下所有適用披露及／或股東批准之規定，方可進行。

標的事項 : 貴集團將提供物業銷售及顧問諮詢服務予宇業集團。

誠如董事會函件所述， 貴公司之全資附屬公司南京美加瑞主要從事物業銷售及顧問諮詢服務，作為宇業集團在中國提供物業銷售及顧問諮詢服務的唯一平台。在這種商業模式下，南京美加瑞承接及發展物業銷售及顧問諮詢服務業務，而宇業集團將僅於中國從事

域高融資函件

物業建設及開發，使其能夠專注於建設及開發物業之核心業務。透過訂立新框架協議，南京美加瑞及宇業集團可進一步提升各自在中國房地產市場之聲譽。南京美加瑞目前僱有7名僱員具備相關認可之中國物業銷售代理資格，並擁有數年從事有關業務之經驗。顧問諮詢業務旨在創建專業客戶服務及銷售團隊，為 貴集團的後續核心業務儲備銷售和專業人員。

誠如董事所確認， 貴集團已自二零一四年起向宇業集團提供物業銷售及顧問諮詢服務。此外，誠如與董事所討論， 貴公司已實施措施擴大 貴集團之業務範圍以使其收入來源多元化及物色潛在新牟利業務及／或投資機會。

參考二零二零年中期報告， 貴集團位於Lot A & B, 626 Heidelberg Road, Alphington, VIC 3078, Australia的住宅發展項目進展良好，所有開發設計申請均已獲批准或正在審批中。該項目的建築工程預計將於二零二零年十一月展開。由於 貴集團於澳洲之住宅發展項目之投資規模龐大，預期澳洲之物業發展業務將於未來為 貴集團帶來可觀收益及利潤。

二零二零年中期報告亦指，由於新型冠狀病毒(「**新冠病毒**」)疫情(「**疫情**」)在二零二零年初爆發，世界範圍內抗疫物資需求驟增。 貴集團與國內知名試劑盒廠商達成深度業務合作，在全球範圍代理其新冠病毒試劑盒產品。二零二零年上半年累計銷售成交金額近4.0百萬美元，為國內外抗疫事業做出貢獻，並為 貴集團在非常時期貢獻了新的利潤增長。

經考慮(i) 貴公司為擴大 貴集團之業務範圍、多元化其收入來源及物色潛在新牟利業務及／或投資機會而實施之措施；(ii) 貴集團於截至二零二零年六月三十日止六個月鑒於疫情調整業務策略及健康醫療相關業務產生之收益隨之增加，董事認為，就收益及溢利而言， 貴集團於中長期將不會依賴宇業集團。

就吾等盡職審查目的而言，吾等已取得管限 貴集團持續關連交易之內部監控措施(「**該等措施**」)。根據該等措施，(i)訂立交易前， 貴公司將提名一名高級職員擔任關連交易人員(「**關連交易人員**」)(預期該名關連交易人員將為熟悉 貴集團之財務及業務營運之

域高融資函件

人士)，彼須負責按照該等措施向 貴公司之公司秘書匯報所有關連交易及持續關連交易；(ii)關連交易人員須就持續關連交易按月編製指定之每月報告以供批准並呈報予 貴公司之公司秘書；(iii) 貴公司之公司秘書負責監控呈報交易之實際金額是否超逾建議年度上限；及(iv)將為關連交易人員安排內部培訓，確保關連交易人員擁有識別關連交易之實踐知識。董事亦確認， 貴公司之核數師將對 貴集團訂立之持續關連交易進行年度審閱，以確保遵守 貴集團之內部監控政策。

經慮及(i)關連交易人員將負責匯報持續關連交易；(ii) 貴公司之公司秘書負責於每月月底監察所進行之關連交易金額及監管批准程序；(iii)獨立非執行董事及核數師將對持續關連交易進行年度審閱；及(iv)該等措施作為進行持續關連交易之標準化流程，吾等認為， 貴公司就持續關連交易採納之內部監控就確保交易按照新框架協議條款進行且不超逾建議年度上限而言屬行之有效。

經考慮(i) 貴集團已自二零一四年起向宇業集團提供物業銷售及顧問諮詢服務；(ii)物業銷售及顧問諮詢服務將繼續增強 貴集團於中國房地產市場之聲譽、培養專業人員及提升營運效率；(iii)新框架協議項下來自宇業集團之潛在收益能提高 貴集團之收益；及(iv)董事認為就收益及溢利而言， 貴公司於中長期將不會依賴宇業集團，吾等認為新框架協議乃於 貴集團一般及正常業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益。

(i) 提供物業銷售及顧問諮詢服務

誠如董事會函件所述，宇業集團為遍佈中國不同城市（主要位於江蘇、安徽及湖南）且涵蓋總發展面積約2.6百萬平方米之約18個新房地產項目之物業開發商，若干項目將自二零二零年第三季度起預售物業。根據新框架協議，宇業集團將委任 貴集團為其市場營銷及銷售代理，而 貴集團將負責提供（其中包括）下列物業銷售及顧問諮詢服務：

- (a) 為項目提供物業銷售及顧問諮詢服務；
- (b) 為項目提供銷售相關服務，包括編製市場研究報告、廣告推廣計劃及銷售策略；
- (c) 為項目之價目表及折扣定價策略作出推薦建議；
- (d) 招募及提供培訓予市場營銷及銷售團隊；及
- (e) 協助宇業集團取得相關牌照及處理有關物業銷售及顧問諮詢服務之其他事宜。

為了促成宇業集團及 貴集團之合作，宇業集團將協助 貴集團提供（其中包括）下列服務：

- (a) 為 貴集團提供項目之相關資訊，包括但不限於整體佈局規劃、平面圖、設計草圖、建築標準、裝飾標準、加工標準及設施標準之副本；及
- (b) 監督 貴集團提供之物業銷售及顧問諮詢服務，包括但不限於廣告及市場推廣建議、銷售執行計劃、銷售價格、折扣定價策略，並按及時基準審閱及批准由 貴集團編製有關物業銷售及顧問諮詢服務之相關文件。

於最後實際可行日期， 貴集團並無向任何客戶（其為獨立第三方）提供類似物業銷售及顧問諮詢服務之服務。

(ii) 服務費

誠如董事會函件所述，宇業集團將就物業銷售及顧問諮詢服務支付服務費予 貴集團，即按照 貴集團與宇業集團將訂立之相關協議項下訂明之銷售各房地產項目所產生收益總額之比率1%至2.5%計算之銷售佣金。

宇業集團就物業銷售及顧問諮詢服務應付服務費之一般定價原則乃參考(i)市場上其他營運大小及規模與 貴公司類似之可資比較獨立第三方，就提供同類物業銷售及顧問諮詢服務所收取之服務費現行市價；(ii)宇業集團對於 貴集團將提供之物業銷售及顧問諮詢服務所表明之興趣及估計需求；及(iii)獨立第三方代理向宇業集團提供類似物業銷售及顧問諮詢服務之服務費之現行費率。尤其是，就上述因素而言， 貴公司根據(i)為進行比較而於市場上獲取與 貴公司經營大小及規模相近之獨立第三方代理之報價樣本；(ii)類似獨立第三方公開之銷售佣金費用之案頭研究；及(iii)宇業集團對於 貴集團將提供之物業銷售及顧問諮詢服務所表明之興趣及估計需求，採納現行服務費市場費率之平均比率1%至2.5%，以釐定上述服務費。

儘管市場內概無已頒佈或採納有關物業銷售及顧問諮詢服務之定價政策或指引， 貴集團之銷售及市場營銷團隊將根據從第三方代理取得之房地產市場中不同類型之物業銷售及顧問諮詢服務(包括商業及住宅物業之銷售計劃及物業推廣活動)定價之市場資料，負責審閱及釐定服務費之定價。其屆時將向 貴集團管理層呈交建議書以待批准，及根據一般定價原則評估定價之合理性。由於目前另有價格及服務範圍相若之其他服務供應商， 貴集團之銷售及市場營銷團隊亦將參考約一至三名獨立第三方提供同類服務之價格，以作比較用途。尤其是，於釐定特定項目之實際服務費用前，銷售及市場營銷團隊將對中國市場之房地產代理就提供類似物業銷售及顧問諮詢服務收取之銷售佣金進行案頭研究。於釐定將收取宇業集團之成員公

域高融資函件

司之服務費後，貴公司之行政總裁將與宇業集團之成員公司按公平基準進行磋商及協定。貴集團之銷售及市場營銷團隊目前由23名員工組成，並由貴集團之總經理周娟女士帶領。作為貴集團內部控制措施之一部分，周娟女士將負責審閱及批准貴集團將向宇業集團提供實際服務之條款。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，涉及有關提供物業銷售及顧問諮詢服務之貴公司內部控制措施的人士各自均為貴公司及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

因此，誠如與貴公司管理層所討論，貴公司根據(i)為進行比較而於市場上獲取與貴公司經營大小及規模相近之獨立第三方機構之報價樣本；(ii)類似獨立第三方機構公開之銷售佣金費用之案頭研究；及(iii)宇業集團對於貴集團將提供之物業銷售及顧問諮詢服務所表明之興趣及估計需求，採納現行服務費市場費率之平均比率1%至2.5%。

根據吾等之案頭研究，吾等考慮貴公司認為提供可資比較服務的兩家公開上市機構，分別為方圓房地產服務集團有限公司(港交所：9978)〔**方圓房地產**〕及易居(中國)企業控股有限公司(港交所：2048)〔**易居**〕。

方圓房地產為中國知名物業中介服務提供商，主要於廣州及大灣區其他地區提供(i)房地產代理服務；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務。方圓房地產提供的服務性質與貴集團類似，兩者均向各自在中國的客戶提供物業銷售及顧問諮詢服務及增值服務。參考方圓房地產的轉板上市公告，吾等注意到方圓房地產於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度就其一手市場房地產代理服務收取的平均佣金率為所出售物業單位合約價值的約0.9%至1.3%，方圓房地產於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度就二手市場房地產代理服務收取的平均佣金率為所出售物業單位合約價值的約1.0%至3.0%。

易居為中國知名房地產交易服務提供商。易居在中國向房地產行業提供各種服務，包括一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。易居提供的服務性質與貴集團類似，兩者均於中國提供房地產代理服務。參考易居截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報，吾等透過將其一手市場房地產代理服

域高融資函件

務收益除以相應年度的總銷售額，計算出其截至二零一九年十二月三十一日止年度收取的平均佣金率約為0.9%。

誠如與董事所討論，吾等注意到，貴集團參考從可資比較獨立第三方機構獲得的報價及可公開獲得的資料以及其後在提供物業銷售及顧問諮詢服務時的銷售人員分配，確定按1%至2.5%計算銷售佣金。誠如董事所確認，一手市場上較難出售的項目佣金率普遍較高，而較大型項目往往更容易出售，因為發展商普遍有較多銷售及促銷預算。

吾等從宇業集團於原框架協議期間自獨立第三方機構取得的報價列表中隨機選出五個樣本。該五個樣本佔宇業集團於期內取得的報價的一半以上，吾等認為吾等的選擇乃詳盡列表。吾等已審閱從五名可資比較獨立第三方機構（分別為安徽房信行房地產營銷策劃有限公司、南京禾一嘉置業有限公司、南京全策房地產營銷策劃有限公司、滁州西游房地產經紀有限公司及南京浩之翔置業顧問有限公司）取得的五個報價樣本。正如與董事所討論，吾等注意到五名獨立第三方機構被視為可資比較，因為吾等了解到(i)彼等提供可資比較的物業銷售及顧問諮詢服務；(ii)彼等提供可資比較的物業範圍，包括住宅、零售及辦公室；(iii)其主要地點及所涉物業的地點與貴集團將促使的項目位於同一省份內；及(iv)其物業的預期售價範圍屬貴集團所促使項目的預期售價範圍內。從五個報價樣本中，吾等進一步注意到貴集團的銷售佣金費率不遜於獨立第三方機構的類似服務的佣金費率（介乎約0.4%至2.0%之間）。吾等亦已審閱上述公開上市機構提供的資料，包括但不限於其概況、項目規模、平均服務佣金費率及服務範圍。如上所述，吾等注意到，貴集團的銷售佣金不遜於兩家可資比較的公開上市機構的平均佣金費率範圍。

吾等已取得並審閱貴集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度向宇業集團提供物業銷售及顧問諮詢服務的八份歷史協議及相關銷售憑證的副本。吾等

域高融資函件

注意到(i)所提供的物業銷售代理服務範圍與原框架協議一致；及(ii)實際收費率為2.0%，屬於原框架協議規定的範圍之內，並且與新框架協議規定的範圍一致。

誠如董事所確認，吾等獲悉，一般而言佣金按個別情況釐定，且具體費率乃按交易之複雜程度所決定。倘出售之物業預期需求量較低，代理因而將需進行更多市場推廣活動，佣金費率通常更高。此外，誠如董事所確認，貴集團已自二零一四年起為向宇業集團提供物業銷售及顧問諮詢服務之唯一代理，且宇業集團滿意貴集團之服務質量。因此，雙方有意基於互利關係持續物業銷售及顧問諮詢服務。

基於上文，基於(i) 貴集團的佣金不低於從五名獨立第三方機構獲得的類似服務的五個報價樣本及兩家可資比較公開上市中介機構；及(ii)經審閱的宇業集團與貴集團之間的歷史協議的服務範圍及佣金率與新框架協議一致，吾等認為貴集團根據新框架協議向宇業集團收取之相關佣金費率乃屬公平合理。

(iii) 物業銷售及顧問諮詢服務之建議年度上限

以下所載為(i)原框架協議截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之原年度上限；(ii)截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之實際交易過往金額；及(iii)新框架協議項下有關物業銷售及顧問諮詢服務之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
原年度上限	26,000	26,000
實際交易金額	25,984	25,954
使用率	99.9%	99.8%

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
建議年度上限	40,000	40,000	40,000

域高融資函件

誠如上表所述，吾等注意到截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之先前年度上限之相關使用率已近乎被悉數動用。

參考董事會函件，建議年度上限乃參考(i)宇業集團根據原框架協議就物業銷售及顧問諮詢服務應向 貴集團支付的服務費實際金額的過往數據；(ii)預計宇業集團於未來三年將在中國發展之約16個房地產項目；(iii)截至二零二三年十二月三十一日止三個年度由宇業集團在中國市場開發之房地產項目之物業銷售及顧問諮詢服務之預期需求，據估計，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年， 貴集團促使出售之宇業集團物業項目年度總樓面面積分別約為644,000、572,000和572,000平方米；及(iv)相關項目之預期售價每平方米人民幣5,000元至人民幣30,000元而釐定。

吾等已審閱截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之項目預測、有關項目之銷售許可證及宇業集團提供之項目發展計劃，吾等注意到(i) 貴集團促使宇業集團之物業項目估計年度銷售額相當於估計年度將予出售總樓面面積乘以相關項目之預期售價；(ii) 貴集團已計及項目發展計劃中各有關項目之預期開展及完成日期，並分配截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年將予出售及 貴集團促使之估計總樓面面積；及(iii)估計應付服務費乃以2.5% (所收取服務費1%至2.5%之最高者)乘以 貴集團促使之宇業集團項目之估計年度銷售額。根據宇業集團提供之項目發展計劃，吾等注意到截至二零二三年十二月三十一日止三個年度由 貴集團促使出售之宇業集團物業項目估計年度總樓面面積約為644,000、572,000及572,000平方米。吾等亦注意到，參照可出售性質相似且相近的物業的單價，透過案頭研究估算各預期售價的基準。

吾等進一步注意到，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，估計宇業集團應付予 貴集團之服務費約為人民幣39,317,000元、人民幣39,442,000元及人民幣39,442,000元。

於評估有關宇業集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之物業發展項目之銷售預測之假設時，董事已考慮及審閱(i)宇業集團提供之最新項目資料；(ii)

土地之相關地契及建築用地規劃許可證；(iii)相關預售許可證；及(iv)中國物業市場之最新資訊及趨勢。董事信納宇業集團擁有開發各個目前正處於初步發展階段之項目所必需之土地使用權，並瞭解到項目預期將於二零二零年下半年開始銷售。

為了評估建議年度上限之合理性，吾等已取得及審閱(i)截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之銷售額預測；(ii)宇業集團物業之現有組合，包括截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之可供出售物業及在建物業；(iii)土地之相關地契及建築用地規劃許可證，以核證宇業集團擁有土地開發權；及(iv)餘下相關項目之項目發展計劃。吾等注意到，儘管物業發展項目目前正處於初步發展階段，但吾等自董事知悉，預期自二零二零年下半年開始取得與物業發展項目有關之相關預售許可證。誠如董事所確認，宇業集團將確保在建項目按預期時間表向中國監管機構申請預售許可證並提交相關監管文件。因此，在釐定物業銷售及顧問諮詢服務之建議年度上限時，已計及該等物業發展項目。

經考慮(i)有關宇業集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度項目發展計劃之銷售預測項下之項目的土地之相關地契及建築用地規劃許可證已經取得及審閱；(ii) 貴集團估計之建議年度上限乃根據宇業集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之估計銷售額及現有組合而作出；(iii)估計服務費與市場上提供類似服務之其他獨立第三方收取之費率相當；及(iv)物業銷售及顧問諮詢服務將於 貴集團一般及日常業務中進行，吾等認為釐定新框架協議項下之建議年度上限之基準就獨立股東而言屬公平合理。

D. 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，第三份補充框架協議及新框架協議各自乃訂約方進行公平磋商後按正常商業條款於 貴集團一般及日常業務過程中訂立。吾等亦認為(i)第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投

域高融資函件

票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准(i)修訂二零二零年年度上限及訂立第三份補充框架協議；及(ii)新框架協議(包括但不限於建議年度上限)及其項下擬進行之交易。

此 致

美瑞健康國際產業集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
域高融資有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

二零二零年十月十二日

附註：鍾浩仁先生為在香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為域高融資有限公司之負責人員，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，並曾就多項涉及香港上市公司之交易提供獨立財務顧問服務超過10年。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；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大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事實，足以令致本通函或所載之任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括按證券及期貨條例之有關條文彼等被視作或視為擁有之權益及短倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

(a) 於股份之權益

董事姓名	身份	股份數目 (附註1)	概約權益 %
周旭洲先生 (附註2及3)	受控制法團之權益	2,120,258,291 (L)	49.63%
		1,263,825,530 (S)	29.59%
	實益擁有人	109,292,470 (L)	2.56%
曾文濤博士(附註3)	實益擁有人	15,000,000 (L)	0.35%
周文川女士(附註3)	實益擁有人	31,938,000 (L)	0.75%
毛振華博士(附註4)	受控制法團之權益	83,890,000 (L)	1.96%

董事姓名	身份	股份數目 (附註1)	概約權益 %
周志偉教授(附註5)	實益擁有人	510,000 (L)	0.01%

附註：

- 「L」字指該人士於股份中之長倉，而「S」字指該人士於股份中之短倉。
- 該等股份由U-Home Group International Limited、U-Home Group Investment Limited以及Zhongjia U-Home Investment Limited持有。
- 周旭洲先生、周文川女士及曾文濤博士為執行董事。
- 83,890,000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(「中誠信香港」)全資擁有。中誠信香港由於中國成立之有限責任公司中誠信投資集團有限公司(「中誠信投資」)全資擁有。中誠信投資由於中國成立之有限責任公司湖北東亞實業有限公司(「湖北東亞」)擁有80%。湖北東亞由於中國成立之有限責任公司武漢華兵置業有限公司(「華兵置業」)擁有80%。華兵置業由非執行董事毛振華博士擁有99%。
- 周志偉教授為獨立非執行董事。

(b) 於購股權之權益

董事姓名	直接實益擁有之 購股權數目 (附註1)
周文川女士(附註2)	18,000,000 (L)
曾文濤博士(附註2)	10,002,000 (L)

附註：

- 「L」字指該人士於相關股份中之長倉。
- 周文川女士及曾文濤博士為執行董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括按證券及期貨條例之有關條文彼等被視作或視為擁有之權益或短倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

主要股東於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於最後實際可行日期，據任何董事所知，下列人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司須存置之登記冊內之權益或短倉如下：

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	概約權益 %
U-Home Group International Limited (附註2)	實益擁有人	964,172,530 (L)	22.57%
		764,172,530 (S)	17.89%
U-Home Group Investment Limited (附註3)	實益擁有人	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
宇華香港實業有限公司 (附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
安徽宇華實業有限公司 (附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
宇城實業有限公司 (附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	概約權益 %
Kambert Enterprises Limited (附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
U-Home Property (Group) Limited (附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	11.70%
		499,653,000 (S)	11.70%
Zhongjia U-Home Investment Limited (附註4)	實益擁有人	656,432,761 (L)	15.37%
Shunda Investment Limited (附註2、3及4)	受控制法團之權益	2,120,258,291 (L)	49.63%
		1,263,825,530 (S)	29.59%
周旭洲先生 (附註2、3及4)	受控制法團之權益	2,120,258,291 (L)	49.63%
		1,263,825,530 (S)	29.59%
	實益擁有人	109,292,470 (L)	2.56%
海通恒信租賃(香港)有限公司	持有股份保證權益人士	1,263,825,530 (L)	29.59%
HTI Advisory Company Limited (附註5)	持有股份保證權益人士	687,262,600 (L)	16.09%
Haitong International (BVI) Limited (附註5)	受控制法團之權益	687,262,600 (L)	16.09%
海通國際證券集團有限公司 (附註5)	受控制法團之權益	687,262,600 (L)	16.09%
海通國際控股有限公司 (附註5)	受控制法團之權益	687,262,600 (L)	16.09%
海通證券股份有限公司 (附註5)	受控制法團之權益	687,262,600 (L)	16.09%

附註：

1. 「L」字指該人士於股份中之長倉，而「S」字指該人士於股份中之短倉。
2. U-Home Group International Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。
3. U-Home Group Investment Limited由宇華香港實業有限公司全資及實益擁有。宇華香港實業有限公司由安徽宇華實業有限公司全資及實益擁有。安徽宇華實業有限公司由宇城實業有限公司全資及實益擁有。宇城實業有限公司由Kambert Enterprises Limited全資及實益擁有。Kambert Enterprises Limited由U-Home Property (Group) Limited全資及實益擁有。U-Home Property (Group) Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。
4. Zhongjia U-Home Investment Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。
5. HTI Advisory Company Limited由Haitong International (BVI) Limited全資及實益擁有。Haitong International (BVI) Limited由海通國際證券集團有限公司全資及實益擁有。海通國際證券集團有限公司由海通國際控股有限公司擁有64.40%，而該公司由海通證券股份有限公司全資及實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司須存置之登記冊內之權益或短倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無任何於一年內到期或可由本公司終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之現有或擬訂立之任何服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，除周旭洲先生（於中國從事物業投資及租賃業務之宇業集團中持有股權或其他權益及／或擔任董事）及周文川女士（為周旭洲先生之聯繫人士）外，概無董事或彼等各自之聯繫人士被視為於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。宇業集團所持有投資物業之性質包括店舖、停車場、住宅樓宇、辦公樓宇及酒店，全部位於中國岳陽、長沙、昆山、南京及滁州。該等由宇業集團持有之投資物業之最近

年度租金收入約為人民幣71,280,000元、賬面值約為人民幣2,173,867,000元。於任何情況下，該等董事須遵守一般規定就批准任何董事或其聯繫人士擁有重大權益之建議之董事會決議案放棄投票，令致董事會作出之決定不會受該重大權益所影響。

5. 重大不利變動

董事概不知悉本集團之財務或業務狀況自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期已刊發經審核財務報表之結算日期)以來有任何重大不利變動。

6. 於重大合約、資產及安排之權益

除第三份補充框架協議及新框架協議外，於最後實際可行日期，概不存在對本集團整體業務關係重大且任何董事於當中擁有重大權益之任何合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期已刊發經審核財務報表之結算日期)以來，於本集團旗下任何成員公司已收購、出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 專家及同意

以下為其意見或建議載於本通函之專家之資格：

名稱	資格
域高融資有限公司	一間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

域高融資已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按相關形式及涵義於本通函納入其報告及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，域高融資並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論能否合法強制執行)。

於最後實際可行日期，域高融資並無於本集團旗下任何成員公司所收購、出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團有一項尚未解決訴訟，該訴訟由Feng女士對(其中包括)本公司之間接非全資附屬公司La Clinique de Paris (HK) Limited(「LCDPHK」)展開。

於二零一六年十一月一日，Feng女士對LCDPHK及另外兩名共同被告人發出傳訊令狀，聲稱彼遭受指稱是由LCDPHK及共同被告人醫療疏忽及／或違反合約及／或失實陳述造成之個人傷害、損失及損害，而LCDPHK及共同被告人須就其員工、工作人員、代理及／或代表對Feng女士作出之治療及護理承擔替代責任(「訴訟」)。於訴訟中，Feng女士向LCDPHK及共同被告人申索未經算定損害賠償，金額約為2.3百萬港元加將予評估之利息。於最後實際可行日期，訴訟處於法庭訴訟之初步階段，原因為Feng女士及LCDPHK尚未提交任何證據。本集團正就上述事宜向其法律顧問尋求法律意見。董事認為，由於訴訟處於初步階段，故難以評估Feng女士從本集團追討任何金額之可能性。

此外，董事指出訴訟於本集團收購La Clinique de Paris International Limited(「LCDPI」)前發生，而有關申索損失將如股份購買協議所規定由LCDPI前股東承擔。經考慮上述狀況，董事認為毋須就申索作出撥備。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為李書泮先生(「李先生」)，彼亦為本公司首席財務官。彼擁有超過十七年審計、企業融資及財務管理相關的經驗。李先生曾擔任威發國際集團有限公司(股份代號：765)的首席財務官及公司秘書。此外，李先生曾擔任楚天龍股份有限公司的首席財務官及聯席公司秘書。在此之前，李先生曾於R2Game Co., Limited擔任首席財務官一職，並曾於北京同仁堂國藥有限公司(股份代號：3613)擔任副財務總監。此外，李先生亦曾於一家國際審計師事務所及多家投資銀行工作。

李先生畢業於香港城市大學，獲得工商管理榮譽學士學位，並於香港科技大學獲得高層管理人員工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會資深會員。

- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港主要營業地點為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906室。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為Codan Services Limited，其註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件副本於本通函日期起計14天內期間之一般營業時間內於本公司之主要辦事處(地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906室)可供查閱：

- (a) 第三份補充框架協議；
- (b) 新框架協議；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第17至18頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第19至37頁；
- (e) 本附錄「7. 專家及同意」一節中所述之書面同意；
- (f) 本公司之公司細則；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



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)

茲通告美瑞健康國際產業集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，「本集團」謹訂於二零二零年十一月四日(星期三)上午十一時正假座香港中環干諾道中十三至十四號歐陸貿易中心二十二樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)提呈以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認宇業集團有限公司與本公司於二零二零年九月十五日就修訂二零二零年年度上限(定義見本公司日期為二零二零年十月十二日之通函(「通函」))訂立之第三份補充框架協議(「第三份補充框架協議」)及其項下擬進行之交易(註有「A」字樣之副本以提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)；
- (b) 批准、確認及追認通函所載第三份補充框架協議項下擬進行之交易截至二零二零年十二月三十一日止年度之經修訂二零二零年年度上限(定義見通函)；及
- (c) 授權本公司任何一位或多位董事在彼／彼等認為執行及使第三份補充框架協議及其項下擬進行之交易之事宜生效屬必要、適宜或權宜的情況下，作出一切行動及事宜並簽立所有有關文件，並在彼／彼等酌情認為適宜且符合本公司利益

股東特別大會通告

之情況下，豁免遵守第三份補充框架協議任何條款或作出及同意就第三份補充框架協議任何條款作出非重大性質之有關修改，並謹此批准、確認及追認董事作出之上述所有行動。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認宇業集團有限公司與本公司於二零二零年九月十五日訂立之新框架協議(「**新框架協議**」)及其項下擬進行之交易(註有「**B**」字樣之副本以提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，據此，本集團將提供物業銷售及顧問諮詢服務(定義見通函)予宇業集團有限公司及其附屬公司；
- (b) 批准、確認及追認通函所載新框架協議項下擬進行之交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一位或多位董事在彼／彼等認為執行及使新框架協議及其項下擬進行之交易之事宜生效屬必要、適宜或權宜之情況下，作出一切行動及事宜並簽立所有有關文件，並在彼／彼等酌情認為適宜且符合本公司利益之情況下，豁免遵守新框架協議任何條款或作出及同意就新框架協議任何條款作出非重大性質之有關修改，並謹此批准、追認及確認董事作出之上述所有行動。」

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，二零二零年十月十二日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東均有權委任另一名人士代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表以代表其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等人士均可於股東特別大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親身或委派代表出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊內就該等股份名列首位之上述人士有權就此投票。

股東特別大會通告

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及於會上投票。在該情況下，其代表委任表格將被視作撤銷論。
4. 代表委任表格按指示填妥當後，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，不得遲於二零二零年十一月二日(星期一)上午十一時正(香港時間)交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
5. 本公司將於二零二零年十月三十日(星期五)至二零二零年十一月四日(星期三)(包括首尾兩日)就股東特別大會暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。為符合資格出席將於二零二零年十一月四日(星期三)舉行之股東特別大會，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年十月二十九日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓以作登記。