

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)

## 持續關連交易

### 持續關連交易

於二零一七年十一月八日，宇業集團有限公司與本公司訂立框架協議，內容有關持續關連交易，據此，本集團將(i)提供物業銷售及顧問諮詢服務；及(ii)供應建築材料予宇業集團，自二零一八年一月一日起計為期三年。

### 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，宇業集團有限公司為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。因此，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。

由於上市規則第14A章項下之建議年度上限總額之適用百分比率按年度基準計算預期將超過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章將須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

## 一般事項

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(其中包括)框架協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將予召開及舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准框架協議(包括但不限於持續關連交易之建議年度上限)及項下擬進行交易。

一份載有(其中包括)(i)框架協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就框架協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會召開通告將遵照上市規則於二零一七年十一月二十九日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年十一月八日，宇業集團有限公司與本公司訂立框架協議，內容有關持續關連交易，據此，本集團將(i)提供物業銷售及顧問諮詢服務；及(ii)供應建築材料予宇業集團，自二零一八年一月一日起計為期三年。框架協議之詳情載列如下：

## 框架協議

日期： 二零一七年十一月八日

訂約方： (1) 宇業集團有限公司

(2) 本公司

年期： 框架協議自二零一八年一月一日起計為期三年有效。

宇業集團有限公司及本公司可於框架協議屆滿前之12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)延長框架協議年期，且須待本公司已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(i)提供物業銷售及顧問諮詢服務；及(ii)供應建築材料予宇業集團。

### **提供物業銷售及顧問諮詢服務**

宇業集團計劃發展遍佈中國不同城市(主要位於江蘇及安徽)且涵蓋總發展面積約1,500,000平方米之約14個新房地產項目，將自二零一八年開始施工。根據框架協議，宇業集團將委任本集團為其獨家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推廣提案、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。

## 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。宇業集團須於相關房地產項目完成時支付上述服務費予本集團。

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)市場上與本公司營運大小及規模類似之其他可資比較獨立第三方就提供類似之物業銷售及顧問諮詢服務收取之現行服務費市場費率；(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計需求；及(iii)按對本集團而言不遜於提供予獨立第三方之條款，由本集團提供類似物業銷售及顧問諮詢服務予獨立第三方之現行服務費而釐定。

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房地產市場中不同類型之物業銷售及顧問諮詢服務定價之市場情報，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。

### 物業銷售及顧問諮詢服務之建議年度上限

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團向宇業集團提供物業銷售及顧問諮詢服務之過往金額分別為人民幣10,080,000元(相等於約12,513,000港元)及人民幣3,318,000元(相等於約3,720,000港元)。

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，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最高年度總額分別將不會超過人民幣37,500,000元(相等於約44,176,000港元)、人民幣50,000,000元(相等於約58,902,000港元)及人民幣62,500,000元(相等於約73,627,000港元)。

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之物業銷售及顧問諮詢服務建議年度上限乃參考(i)南京拓宇(本公司全資附屬公司)於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年，根據各份相關協議項下所訂明就提供物業銷售及顧問諮詢服務予宇業集團銷售各房地產項目產生

之收益總金額之比率1至2.5%計算之過往銷售佣金費金額；(ii)宇業集團未來三年將於中國開發之房地產項目估計數目；(iii)獨立第三方就類似物業銷售及顧問諮詢服務致宇業集團之近期報價；及(iv)未來三年市場上對類似物業銷售及顧問諮詢服務之估計供給及需求而釐定。

## **供應建築材料**

根據框架協議，本集團將負責為項目供應若干建築材料，即不同參數及規格之螺紋鋼。確切產品種類及數量將由宇業集團及本集團不時協定。

## **購買價**

建築材料之協定購買單位價為每噸介乎人民幣3,600元至人民幣4,700元(不包括增值稅)，而截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，本集團將向宇業集團供應之螺紋鋼估計量將分別約14,500噸、16,900噸及19,300噸。

建築材料之購買價根據其不時之實際成本，並慮及相關房地產項目所需投資金額、客戶信用評級及付款條款等因素後，加上7至10%之毛利率釐定。於交付相關建築材料予宇業集團之日期後180日內，宇業集團將向本集團悉數支付購買價。

建築材料之購買價乃參考(i)其他供應商提供予宇業集團之類似建築材料之過往單位價格；(ii)用以製造類似建築材料之原料之現行市價；(iii)市場上與本公司營運大小及規模類似之可資比較獨立第三方就供應類似建築材料收取之現行市價；(iv)宇業集團對建築材料所表明之興趣及估計需求；及(v)按對本集團而言不遜於提供予獨立第三方之條款，由本集團供應類似建築材料予獨立第三方之現行價格而釐定。

## **供應建築材料之建議年度上限**

概無本集團向宇業集團供應建築材料之過往金額。

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，宇業集團就供應建築材料須向本集團支付之購買價之最高年度總額分別將不會超過人民幣60,000,000元(相等於約70,682,000港元)、人民幣70,000,000元(相等於約82,463,000港元)及人民幣80,000,000元(相等於約94,243,000港元)。

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之供應建築材料建議年度上限乃參考(i)宇業集團於未來三年將於中國開發之估計項目數目；(ii)獨立第三方就供應類似建築材料致宇業集團之近期報價；及(iii)未來三年市場上對類似建築材料之估計供給及需求而釐定。

### **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。

## 訂立框架協議之理由及裨益

本公司的全資附屬公司南京拓宇主要從事物業銷售及顧問諮詢服務，為宇業集團於中國提供物業銷售及顧問諮詢服務之唯一平台。在此業務模式下，南京拓宇將於中國承擔及發展物業銷售及顧問諮詢業務，而宇業集團僅將於中國從事物業建設及發展，使其可集中發展物業建設及發展業之核心業務。透過訂立框架協議，南京拓宇及宇業集團可進一步加強南京拓宇及宇業集團於中國房地產市場之聲譽。南京拓宇目前擁有數十名擁有大學學位或以上程度的僱員，均具備相關認可之中國物業銷售代理資格，並擁有數年從事物業銷售代理領域之經驗。南京拓宇計劃於未來兩年招聘額外10至20位擁有相同資格之僱員，增加人手。開展諮詢業務是為了創建專業服務及銷售團隊，為本集團的後續核心業務儲備銷售和專業人員。

本公司的全資附屬公司－蕪湖美瑞主要從事貿易業務超過3年，已在行業內建立穩健的供應商網絡，並招募了數名經驗豐富並精通於建築材料貿易的人員，正是因為本集團在行業裡的經驗，宇業集團有意與本集團簽訂框架協議，據此，本集團將為宇業集團提供部分樓盤建設用材料，主要為各種不同參數及規格之螺紋鋼。本集團銷售及貿易是本集團規模、利潤和資金的重要來源，是新核心業務的孵化器。通過此類業務，不斷提升本團隊整合資源進行項目管理的能力、提高供應鏈管理能力，進一步提高經營效益。

董事(不包括因彼於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)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(ii)框架協議條款及持續關連交易之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

除周旭洲先生外(彼為本公司執行董事兼控股股東)，概無董事於框架協議及其項下擬進行交易擁有重大權益。因此，概無其他董事須就批准框架協議及其項下擬進行交易(包括有關持續關連交易之建議年度上限)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，概無其他股東於框架協議及其項下擬進行交易擁有重大權益。因此，除周旭洲先生外，概無其他股東須就批准框架協議及其項下擬進行交易(包括有關持續關連交易之建議年度上限)之決議案放棄投票。

## **有關訂約方之資訊**

### **本公司之資訊**

本公司主要從事投資控股。其附屬公司之主要業務包括醫療及健康管理業務、藥物、保健產品及貿易業務、諮詢業務、物業及投資業務、研發及物業開發。

### **宇業集團有限公司之資訊**

宇業集團有限公司為於中國註冊成立之公司，並為由本公司執行董事兼控股股東周旭洲先生全資擁有之附屬公司。宇業集團有限公司主要從事物業投資及開發。

### **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，宇業集團有限公司為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。因此，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。

由於上市規則第14A章項下之建議年度上限總額之適用百分比率按年度基準計算預期將超過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章將須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### **一般事項**

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(其中包括)框架協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。



股東特別大會將予召開及舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准框架協議(包括但不限於持續關連交易之建議年度上限)及項下擬進行交易。

一份載有(其中包括)(i)框架協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就框架協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會召開通告將遵照上市規則於二零一七年十一月二十九日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「建議年度上限總額」	指	持續關連交易之建議年度上限總額之統稱
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「持續關連交易」	指	框架協議項下之物業銷售及顧問諮詢服務以及供應建築材料之統稱
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「建築材料」	指	框架協議所載具有不同參數及規格之螺紋鋼
「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
「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，據此，本集團將(i)提供物業銷售及顧問諮詢服務；及(ii)供應建築材料予宇業集團

「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，成立以就框架協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	域高融資有限公司，為域高金融集團有限公司(股份代號：8340)之全資附屬公司，及為可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)之持牌法團，為就框架協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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
「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框架協議及其項下擬進行交易中擁有權益之其他股東以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京拓宇」	指	南京拓宇置業管理有限公司，一間於中國成立之公司，且為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣)
「項目」	指	遍佈中國不同城市(主要位於中國江蘇及安徽)且涵蓋總發展面積約1,500,000平方米之約14個新房地產項目，將由宇業集團於二零一八年起展開發展
「物業銷售及顧問諮詢服務」	指	根據框架協議，由本集團向宇業集團提供物業銷售及顧問諮詢服務

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之現有股份
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，藉此考慮並酌情批准(其中包括)框架協議及其項下擬進行交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「供應建築材料」	指	本集團根據框架協議向宇業集團供應建築材料
「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，於中國註冊成立之公司，並為由本公司執行董事兼控股股東周旭洲先生全資擁有之附屬公司
「蕪湖美瑞」	指	蕪湖美瑞健康管理有限公司，一間於中國成立之公司，且為本公司之全資附屬公司
「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

承董事會命  
**美瑞健康國際產業集團有限公司**  
 行政總裁  
**周文川**

香港，二零一七年十一月八日

於本公告日期，董事會包括執行董事周旭洲先生、劉來臨先生及周文川女士，非執行董事毛振華博士，及獨立非執行董事高冠江先生、周志偉教授及曾文濤先生。