

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分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。



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

主要及關連交易

臨時協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年三月二十六日(交易時段後)，本公司與賣方訂立臨時協議，據此，賣方有條件同意出售而本集團有條件同意收購該物業，總代價為人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)，可予調整。

本集團現正成立中國附屬公司，以持有該物業。根據臨時協議，中國附屬公司與賣方將於前者成立後訂立正式協議，屆時本公司於臨時協議項下之所有權利及責任將轉移至中國附屬公司。

上市規則的涵義

由於收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

賣方由(i)非執行董事兼本公司主席姜照柏先生(執行董事兼持有本公司已發行股本28%權益之主要股東姜孝恒先生的父親)間接擁有約32.3%；(ii)姜雷先生(姜照柏先生的兄長)間接擁有約44.6%；及(iii)上海鵬欣資產管理有限公司間接擁有約23.1%。上海鵬欣資產管理有限公司由(a)姜照柏先生間接擁有99%及(b)姜雷先生間接擁有1%。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，就臨時協議及項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。

股東大會

本公司將於股東大會上以投票表決方式尋求獨立股東批准臨時協議及項下擬進行之交易，而賣方及其聯繫人將放棄投票。

於本公佈日期，(1)Rich Monitor Limited實益擁有本公司已發行股本約15.54%；及(2)鵬欣控股有限公司實益擁有本公司已發行股本約12.46%。兩間公司均由姜孝恒先生(執行董事及姜照柏先生之兒子)全資擁有。因此，Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司(實益擁有本公司已發行股本合共約28%)將於股東大會上放棄投票。

一般事項

由於本公司需要更多時間編製將載入通函之本集團相關財務資料，載有(其中包括)(i)收購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議函件；及(iv)股東大會通告之通函將於二零二五年五月十五日(即本公佈刊發後15個營業日以上)或之前寄發予股東。

由於收購事項之完成須待(其中包括)達成成交條件後，方可作實，故收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及投資人在買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年三月二十六日(交易時段後)，本公司與賣方訂立臨時協議，據此，賣方有條件同意出售而本集團有條件同意收購該物業，總代價為人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)，可予調整。

臨時協議

臨時協議的主要條款如下：

日期：二零二五年三月二十六日(交易時段後)

買方：本公司

賣方：賣方，即上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司

賣方為一間於中國成立之公司，主要於中國從事提供物業開發服務。該公司由上海鵬都健康科技發展有限公司全資擁有，上海鵬都健康科技發展有限公司為一間於中國成立之公司，主要於中國上海從事技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣、及健康諮詢服務。

上海鵬都健康科技發展有限公司由(i)非執行董事兼本公司主席姜照柏先生(執行董事兼持有本公司已發行股本約28%權益之主要股東姜孝恒先生的父親)直接擁有約32.3%；(ii)姜照柏先生的兄長姜雷先生直接擁有約44.6%；及(iii)上海鵬欣資產管理有限公司直接擁有約23.1%。上海鵬欣資產管理有限公司由(a)姜照柏先生間接擁有99%；及(b)姜雷先生間接擁有1%，於中國上海主要從事提供資產管理服務、股權投資管理及投資服務。

本集團現正成立中國附屬公司，以持有該物業。根據臨時協議，中國附屬公司與賣方將於前者成立後訂立正式協議，屆時本公司於臨時協議項下之所有權利及責任將轉移至中國附屬公司。

將予收購之資產

該物業，即位於中國上海市閔行區浦江鎮482街坊2/4丘的地塊連同其上已建及將建的樓宇。

代價

代價為人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)，將以現金支付如下：

- (i) 代價之30%，即人民幣120,000,000元(相當於約128,400,000港元)，須於下列日期後七個營業日(或本公司與賣方可能協定之其他日期)內支付：
 - (a) 中國附屬公司與賣方簽署正式協議；及
 - (b) 本公司已收到賣方發出之相關付款發票；

- (ii) 代價之65%，即人民幣260,000,000元(相當於約278,200,000港元)，須於下列條件(「成交條件」)達成後七個營業日(或本公司與賣方可能協定之其他日期)內支付：
- (a) 賣方及本公司通過所有必要決議案(包括獨立股東於股東大會上的批准)及符合監管機構(包括聯交所)施加的任何監管規定；
 - (b) 已就建設工程竣工驗收進行備案，且已取得建設工程竣工驗收備案登記證；
 - (c) 賣方已取得與該物業有關的所有相關不動產權證書；
 - (d) 賣方已根據臨時協議履行所有義務，賣方在臨時協議內作出的保證並無重大違反，而該等保證在所有重大方面並無誤導成分；
 - (e) 本公司已接獲其中國法律顧問按本公司滿意的形式及內容發出的法律意見書，確認該物業的所有權、土地用途的有效性及其合法性，以及臨時協議項下交易的有效性；
 - (f) 該物業的土地使用權、不動產所有權或設備及設施不存在任何法律限制或產權負擔(包括抵押、留置權、租約、建築優先權或其他類型的產權負擔)；
 - (g) 賣方已向本集團交付該物業，且該物業的產權及土地使用權轉讓已辦理登記；及
 - (h) 本公司已收到賣方發出的相關付款發票；及
- (iii) 代價的5%，即人民幣20,000,000元(相當於約21,400,000港元)，須於成交條件達成後的三個月屆滿之日後的首個營業日(或本公司與賣方可能協定的其他日期)支付。

代價乃經本公司與賣方參考該物業於二零二五年二月二十八日之市值約人民幣440,000,000元(相當於約470,800,000港元)(假設建設工程已於該日竣工),根據獨立物業估值師進行之初步估值(「初步估值金額」)進行公平磋商後釐定。代價將由外部資源(包括但不限於銀行借貸及股本集資)及本集團內部資源撥付。

董事會(獨立非執行董事除外,其意見將於考慮獨立財務顧問建議後載入本公司就收購事項刊發之通函內)認為,臨時協議之條款(包括代價)屬公平合理及一般商業條款。

調整代價

賣方與本公司同意由本公司批准的獨立估值師於建設工程竣工後對該物業進行估值(「竣工估值」),賣方保證該估值將不少於人民幣440,000,000元(相當於約470,800,000港元)。

倘竣工估值所載之估值金額(「竣工估值金額」)少於初步估值金額,代價將按以下公式調整:

$$\text{代價} = \text{竣工估值金額} \times 90.91\%$$

差額應從未支付的分期代價中按比例扣除。

然而,倘竣工估值金額大於或相等於初步估值金額,則不會對代價作出調整。

交付與所有權登記

賣方承諾於二零二五年十二月三十一日(或賣方與本公司可能協定的其他日期)或之前交付該物業,以供本公司驗收。倘賣方違反(其中包括)法律或臨時協議所規定的交付標準,本公司有權拒絕交付。賣方須對下文「違反臨時協議」分節所列的違約行為負責。

賣方亦承諾促使於二零二五年十二月三十一日或之前(或賣方與本公司可能協定的其他日期)，將有關該物業所有權利的所有權登記轉移至本公司。

租金保證

賣方保證自該物業的土地使用權及產權轉讓予本公司後一月一日起計三年內，本公司自該物業收取的年度租金收入將不少於人民幣20,000,000元(相當於約21,400,000港元)(「保證收入」)。賣方及本公司同意由本公司認可的會計師事務所對來自該物業的年度收入進行特別審核。倘經審核的年度收入少於保證收入，賣方須向本公司支付不足之數。

維修

該物業交付予本公司後，賣方須負責維修該物業的若干方面(包括結構維修、防水、冷暖系統、電線、水管及機械設備)及維修由產品缺陷引起的質量問題，維修期介乎兩至五年，或按有關設施的相關文件規定。

倘賣方未能履行維修責任，本公司可自行進行維修，費用由賣方支付。該等維修成本及費用應從最後一期代價中扣除。倘最後一期代價不足以支付該等費用，賣方應在收到維修發票或費用證明後10個營業日內向本公司支付餘額。

違反臨時協議

倘本公司未能按照付款時間表支付任何分期代價，本公司須就每逾期一日向賣方支付按未付金額0.03%之利率計算之違約利息。

倘賣方嚴重違反臨時協議，或賣方在臨時協議中作出的保證被違反，對收購事項造成重大影響或可能對本公司在收購事項中的權利造成重大影響，本公司可：

- (a) 終止臨時協議，據此賣方須於終止日期起計七個營業日內退還本公司根據臨時協議支付之所有款項，連同按年利率2.5%計算之利息；或

(b) 要求賣方繼續履行臨時協議，據此，本公司不應因賣方違約而承擔任何付款責任，並有權決定新的付款條件及時間表。

倘賣方未能於二零二五年十二月三十一日(或賣方與本公司可能協定的其他日期)或之前交付該物業，訂約方可協定自二零二五年十二月三十一日(或賣方與本公司可能協定的其他日期)的翌日起計30天內延遲交付日期。倘訂約方未能達成協議，而該延遲並非由本公司的任何違約行為所致，則本公司可：

(a) 終止臨時協議，據此賣方須於終止日期起計七個營業日內退還本公司根據臨時協議支付之所有款項，連同按年利率2.5%計算之利息；或

(b) 要求賣方繼續履行臨時協議，據此賣方須就本公司已支付的款項按每逾期一日0.03%之利率支付違約利息。

倘賣方未能於二零二五年十二月三十一日(或本公司與賣方可能協定的其他日期)前完成將該物業的產權轉讓登記予本公司，則訂約方可協定自二零二五年十二月三十一日(或賣方與本公司可能協定的其他日期)的翌日起計30日內延遲登記日期。倘本公司與賣方未能達成任何協議，且未能完成登記並非因本公司未支付代價或未提供任何相關文件所致，則本公司可：

(a) 終止臨時協議，據此，賣方須於終止日期起計七個營業日內退還本公司根據臨時協議支付的所有款項，連同按年利率2.5%計算之利息；或

(b) 要求賣方繼續履行臨時協議，據此賣方須就本公司已支付的款項按每逾期一天0.03%之利率支付違約利息。

倘本公司未能於股東大會上取得獨立股東對臨時協議及其項下擬進行之交易之批准，臨時協議將即時終止。賣方須於終止日期起計七個營業日內退還本公司根據臨時協議支付的所有款項，而不計任何利息。

倘發生不可抗力事件，聲稱發生不可抗力事件的一方應在事件發生後的15天內，向另一方交付附有證明文件的書面通知。受事件影響的義務應暫停履行，但不構成違約。雙方應真誠協商，以減輕影響。在任何情況下，本公司有權單方終止臨時協議，而賣方須於終止日期起計七個營業日內退還本公司根據臨時協議支付的所有款項。儘管發生不可抗力事件，先前任何延誤的責任(包括違約利息)仍可強制執行。

該物業的資料

該物業目前正在建設中，包括一幢12層高的主樓及一幢3層高的附樓，擬用作以長者及年長居民為對象的服務式公寓。該物業之淨樓面面積約為7,800平方米，估計總樓面面積約為19,600平方米。預期建設將於二零二五年十二月三十一日或之前(或賣方與本公司可能協定之其他日期)竣工，相關土地使用權的剩餘期限約為24年。於竣工後，該物業將提供(其中包括)204個單位、活動室、餐廳及康樂及娛樂設施。

該物業位於中國上海市閔行區。周邊資源配套完善，鄰近浦江智匯園及浦江智穀辦公區。鄰近醫療設施包括仁濟醫院及復旦大學附屬第五醫院。此外，該物業被城市綠化所包圍，南面是浦江郊野公園，東面是趙家樓風景區，西面是閔行市民文化廣場。此外，該物業距離地鐵8號線及江悅路公交樞紐站僅幾分鐘的步行距離，後者有10多條公交路線。南面有沈家湖快速路，北面有外環中路及南北高架橋，交通十分便利。

根據賣方提供的資料，於二零二五年二月二十八日，該物業的賬面值(即該物業的原開發成本)約為人民幣227,167,000元(相當於約243,069,000港元)、其中包括土地成本人民幣16,235,000元(相當於約17,371,000港元)、建設成本人民幣180,331,000元(相當於約192,954,000港元)及資本化利息開支人民幣30,601,000元(相當於約32,743,000港元)。

收購事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資經營、農業經營及天然資源經營。本集團審慎看好物業投資業務的前景，並相信該分部可為本集團提供穩定的收入來源、提升本集團的資產基礎及增加未來盈利能力。

上海為中國首批人口老齡化程度較高的城市之一。根據上海市衛生委員會發佈的《二零二二年上海市老年人口和老齡事業監測統計》，截至二零二二年十二月三十一日，上海市60歲及以上在冊老年人口約有5.5百萬，佔總在冊人口的約36.8%。長者對養老服務的需求十分殷切。

該物業將作為服務式長者公寓，針對長者的生理、心理及社交需要，為長者提供優質的長者護理服務。本集團將成立團隊經營該業務。鑒於本集團一直在中國從事投資物業租賃業務，並在中國上海擁有近十年經營酒店的經驗，本集團相信其擁有足夠的經營經驗及人力資源支持該業務。收購事項符合本集團投資於可賺取收入並具長期資本增值潛力之物業之策略。此外，考慮到(其中包括)在生活、健康及精神幸福方面對養老服務的殷切需求，以及政府發展「銀髮經濟」以改善長者福祉的政策支持，本公司對中國的長者服務式公寓業務持樂觀態度。

臨時協議之條款乃按公平原則磋商。董事(不包括獨立非執行董事)認為臨時協議之條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及獨立股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

賣方由(i)非執行董事兼本公司主席姜照柏先生(執行董事兼持有本公司已發行股本28%權益之主要股東姜孝恒先生的父親)間接擁有約32.3%；(ii)姜雷先生(姜照柏先生的兄長)間接擁有約44.6%；及(iii)上海鵬欣資產管理有限公司間接擁有約23.1%。上海鵬欣資產管理有限公司由(a)姜照柏先生間接擁有99%及(b)姜雷先生間接擁有1%。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，就臨時協議及項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。

股東大會

本公司將於股東大會上以投票表決方式尋求獨立股東批准臨時協議及項下擬進行之交易，而賣方及其聯繫人將放棄投票。

於本公佈日期，(1)Rich Monitor Limited實益擁有本公司已發行股本約15.54%；及(2)鵬欣控股有限公司實益擁有本公司已發行股本約12.46%。兩間公司均由姜孝恒先生(執行董事及姜照柏先生之兒子)全資擁有。因此，Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司(實益擁有本公司已發行股本合共約28%)將於股東大會上放棄投票。

由於姜照柏先生及姜孝恒先生被視為於臨時協議中擁有重大權益，故彼等已於批准臨時協議之董事會會議上放棄投票。經作出一切合理查詢後，就董事深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無其他董事於臨時協議中擁有重大權益，故概無其他董事須就有關臨時協議的董事會決議案放棄投票。

一般事項

由於本公司需要更多時間編製將載入通函之相關資料，載有(其中包括)(i)收購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議函件；及(iv)股東大會通告之通函將於二零二五年五月十五日(即本公佈刊發後15個營業日以上)或之前寄發予股東。

由於收購事項之完成須待(其中包括)達成成交條件後，方可作實，故收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及投資人在買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	本集團根據臨時協議之條款及條件收購該物業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「成交條件」	指	本公告「臨時協議」一節「代價」分節所載之成交條件
「本公司」	指	潤中國際控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「竣工估值」	指	具有本公佈「臨時協議」一節「調整代價」分節所賦予之涵義
「竣工估值金額」	指	具有本公佈「臨時協議」一節「調整代價」分節所賦予之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「代價」	指	總代價人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)
「董事」	指	本公司之董事
「正式協議」	指	中國附屬公司與賣方將就收購事項簽署之正式買賣協議
「股東大會」	指	本公司將舉行股東大會以考慮及酌情批准臨時協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證收入」	指	具有本公佈「臨時協議」一節「租金保證」分節所賦予之涵義
「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組成的董事會獨立委員會，其成立目的為就臨時協議及其項下擬進行之向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任就臨時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建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)

「中國附屬公司」	指	將於中國成立之本集團全資附屬公司
「初步估值金額」	指	具有本公佈「臨時協議」一節「代價」分節所賦予之涵義
「該物業」	指	位於中國上海市閔行區浦江鎮482街坊2/4丘的地塊，連同已建成及將建成的樓宇
「臨時協議」	指	本公司與賣方就收購事項訂立日期為二零二五年三月二十六日之臨時買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份之持有人
「交易所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	上海鵬欣智匯園房地開發有限公司
「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
「平方米」	指	平方米

承董事會命
潤中國國際控股有限公司
行政總裁兼執行董事
陳懿

香港，二零二五年三月二十六日

於本公佈日期，執行董事為陳懿先生、姜孝恒先生、周支柱先生及王雪女士；非執行董事為姜照柏先生(主席)；而獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生。

就本公佈而言，除另有指明外，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.07港元的概約匯率換算。該匯率僅供說明之用，並不表示任何港元及人民幣金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。