

此乃重要通函 謹請立即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、事務律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有潤中國國際控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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分內容而產生或因依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**  
**及**  
**股東大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**



潤中國國際控股有限公司(「本公司」)董事會函件載於本通函第5頁至第24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25頁至第26頁，當中載有其致獨立股東之意見。獨立財務顧問函件載於本通函第27頁至第54頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。

本公司謹訂於二零二六年六月四日上午十時三十分假座香港灣仔告士打道151號資本中心15樓1506室舉行股東大會，召開股東大會之通告載於本通函第77頁至第78頁。隨函附奉適用於本公司股東大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席本公司股東大會，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥及交回表格，並且無論如何最遲須於本公司股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記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。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席本公司股東大會或其任何續會並於會上投票。

二零二六年四月三十日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	25
獨立財務顧問函件 .....	27
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	55
附錄二 — 物業估值報告.....	59
附錄三 — 一般資料 .....	72
股東大會通告 .....	77

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「第二份延期函」	指	由本公司與賣方訂立日期為二零二六年三月三十一日之延期函
「收購事項」	指	本集團根據臨時協議之條款及條件收購物業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「經審核收入」	指	具有本通函董事會函件「臨時協議」一節項下「租金保證」分節所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「成交條件」	指	載於本通函董事會函件「臨時協議」一節項下「代價」分節之條件
「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	具有本通函董事會函件「臨時協議」一節項下「代價調整」分節所賦予之涵義
「竣工估值金額」	指	具有本通函董事會函件「臨時協議」一節項下「代價調整」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	本公司董事

## 釋 義

「延期函」	指	由本公司與賣方訂立日期為二零二五年十二月三十一日之延期函
「正式協議」	指	由本集團與賣方就收購事項簽署之正式買賣協議
「股東大會」	指	本公司謹訂於二零二六年六月四日上午十時三十分假座香港灣仔告士打道151號資本中心15樓1506室舉行之股東大會，以考慮並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	具有本通函董事會函件「臨時協議」一節項下「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之董事會獨立委員會，為就臨時協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「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進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，旨在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作出推薦建議
「獨立股東」	指	除賣方及其聯繫人外之股東
「初步臨時協議」	指	由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
「最後實際可行日期」	指	二零二六年四月二十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	本集團將於中國成立之全資附屬公司
「初步估值金額」	指	具有本通函董事會函件「臨時協議」一節項下「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丘之地塊，連同其上已建及將建之樓宇
「臨時協議」	指	初步臨時協議，經延期函、第二份延期函及補充臨時協議修訂及補充
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充臨時協議」	指	由本公司與賣方訂立日期為二零二六年四月二十七日之補充臨時協議，以修訂及補充臨時協議之條款
「賣方」	指	上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

## 釋 義

「%」 指 百分比

「平方米」 指 平方米

就本通函而言，所有以人民幣計值之金額已按人民幣1元兌1.07港元之匯率換算為港元(僅供參考)。概不表示任何人民幣或港元金額可或可能已按上述匯率或任何其他匯率於有關日期換算。



**EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**潤中國際控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

執行董事：

姜孝恒先生(主席)

陳懿先生(行政總裁)

王雪女士

註冊辦事處：

香港灣仔

告士打道151號

資本中心

15樓1506室

獨立非執行董事：

何耀瑜先生

高明東先生

吳志彬先生

敬啟者：

**主要及關連交易  
及  
股東大會通告**

**緒言**

本公司於二零二五年三月二十六日宣佈，其已與賣方訂立初步臨時協議，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。

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)當時之非執行董事兼本公司主席(於初步臨時協議日期)姜照柏先生(執行董事兼本公司主席，以及於最後實際可行日期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

## 董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供有關臨時協議及其項下擬進行交易之進一步詳情以及股東大會通告。

### 臨時協議

初步臨時協議於二零二五年三月二十六日簽署，而(i)延期函於二零二五年十二月三十一日簽署，將該物業之交付日期由原定之二零二五年十二月三十一日延長至二零二六年三月三十一日；及(ii)第二份延期函於二零二六年三月三十一日簽署，將該物業之交付日期延長至二零二六年六月三十日。補充臨時協議於二零二六年四月二十七日簽署，以修訂及補充(其中包括)代價之付款條款。

臨時協議的主要條款如下：

#### 日期及訂約方

日期：就初步臨時協議而言，為二零二五年三月二十六日(聯交所交易時段後)；

就延期函而言，為二零二五年十二月三十一日；

就第二份延期函而言，為二零二六年三月三十一日；及

就補充臨時協議而言，為二零二六年四月二十七日

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

## 董事會函件

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)當時之非執行董事兼本公司主席(於初步臨時協議日期)姜照柏先生(執行董事兼本公司主席，以及於最後實際可行日期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。

### 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

代價為人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)，將按下列分期以現金支付：

- (i) 代價之30% (「首期款項」)，即人民幣120,000,000元(相當於約128,400,000港元)，須於下列事項後七個營業日(或本公司與賣方可能協定的有關其他日期)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的相關付款發票；

## 董事會函件

- (ii) 代價之25% (「第二期款項」)，即人民幣100,000,000元(相當於約107,000,000港元)，須於下列不可豁免條件(「成交條件」)達成後七個營業日(或本公司與賣方可能協定之有關其他日期)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；
- (iii) 代價之40% (「第三期款項」)，即人民幣160,000,000元(相當於約171,200,000港元)，須於下列條件達成後七個營業日(或本公司與賣方可能協定之有關其他日期)內支付：
- (a) 於支付第二期款項後6個月內；

## 董事會函件

- (b) 該物業取得民政局就其作為服務式長者公寓營運的相關批准／備案；
  - (c) 本公司已自金融機構取得人民幣160,000,000元(約等於171,200,000港元)之資金，且該金融機構已登記為該物業之第一承按人；及
  - (d) 本公司已收到賣方發出的相關付款發票；及
- (iv) 代價之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第二個週年日後之首個營業日(或本公司與賣方可能協定的有關其他日期)支付。

### 代價基準及估值方法

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(「初步估值日期」)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。本通函附錄二載有由獨立估值公司北京高力國際土地房地產資產評估有限公司(「獨立估值師」)刊發之該物業估值報告，據此，該物業於二零二六年一月三十一日(假設建設工程已於該日竣工)採納成本法及市場法之估值為人民幣441,000,000元(相當於約471,870,000港元)。

初步估值金額乃由刊發本通函附錄二所載估值報告之同一家估值公司採用相同方法及方式提供。特別是，初步估值與本通函附錄二所載估值報告所採用的輸入數據及假設並無重大變動。

在評估代價的公平合理性時，董事會注意到該物業的價值已由初步估值日期(即二零二五年二月二十八日)的人民幣440,000,000元(相當於約470,800,000港元)，增至二零二六年一月三十一日(即本通函附錄二所載估值報告的估值日期)的人民幣441,000,000元(相當於約471,870,000港元)。

董事認為，獨立估值師所採納的估值方法乃屬公平適宜，該方法是相關估值準則(包括國際評估準則第105號及香港測量師學會估值準則)下規定的主要方法。誠如本通函附錄二所載，於釐定該物業土地部分的價值時，獨立估值師

## 董事會函件

採納市場法，於評估物業權益的市值時參考可資比較市場交易；該方法常用於有相似資產的可靠銷售證據的資產估值。董事曾考慮其他估值方法(例如收益法或成本法)，但認為該等方法不及市場法適宜，原因是其缺乏市場反映度及可核實輸入數據。誠如本通函附錄二所載，就該物業樓宇部分的估值而言，獨立估值師採納成本法，該方法通常於缺乏相似資產的可靠銷售證據時使用。成本法基於買方所支付金額不會超過該資產生產成本這一經濟原則，從而提供價值參考。董事認為其他方法(例如市場法或收益法)較不適宜，因為樓宇部分為新建築物，缺乏可資比較市場資料，且不產生任何收入。此外，董事注意到已選取三項涉及位於該物業位置附近(即上海浦東及閔行)的商業及酒店物業的可資比較交易。董事認為獨立估值師提出的可資比較項目挑選範圍具體且詳盡，因為該等資料均源自經核實及知名平台，且物業類型及地點相符，確保直接市場可比性及估值準確性。有關獨立估值師在釐定該物業評估價值時所採納的估值方法及估值可資比較項目的進一步詳情，請參閱本通函附錄二。

此外，董事認為，獨立估值師就差異因素(例如該物業的時間、佔地面積、地點、剩餘土地使用年期及等級以及容積率)對可資比較項目所作的調整，乃客觀地基於獨立估值師的市場證據、同類交易分析及確認根據中國法律權屬並無產權負擔／具備轉讓性的獨立法律意見，這佐證本通函附錄二所載估值報告所述該物業評估價值乃屬公平且可靠。董事已審閱獨立估值師所採納的假設，並獲告知其中所採納的主要假設於為相似公司估值時常用。董事並未發現該估值的量化輸入數據有任何異常情況。

經考慮(i)獨立估值師獨立於本公司，且具備進行與該物業相似估值的相關經驗；(ii)就該物業的土地部分及樓宇部分分別採納市場法及成本法乃屬適當的估值方法；及(iii)本通函附錄二所載估值報告所採納的基準及假設屬合理，故董事認為該估值所採納的主要假設及方法乃屬公平合理。

## 董事會函件

### 第一期款項

於最後實際可行日期，正式協議已簽署，且代價的30%(即人民幣120,000,000元(相當於約128,400,000港元))已於最後實際可行日期支付予賣方。截至最後實際可行日期，概無支付代價的任何其他分期款項。

第一期款項金額乃經本公司與賣方參考該物業於初步估值日期的賬面值(約人民幣227,167,000元(相當於約243,069,000港元))約50%後，經公平磋商釐定。該物業賬面值代表賣方就該物業所產生的金額。儘管第一期款項佔代價的30%，本公司注意到於簽署正式協議時支付該金額符合中國市場慣例。具體而言，本公司注意到，於聯交所上市之公司所訂立之交易中，亦有支付有關金額按金之先例。此外，本集團過往於出售其擁有的物業時亦曾要求支付佔總代價30%的按金，例如出售其於中國上海上海五角場智選假日酒店(「該酒店」)的75%實際權益，詳情載於本公司日期為二零二四年二月二十日的通函。基於上述各項且第一期款項可退還，董事會認為該金額屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

### 代價的支付

首期款項之付款乃由內部資源及銀行借款撥付。經計及本集團業務產生之現金，即使於支付首期款項後，本集團仍有足夠營運資金支持其持續經營。

目前預計在達成成交條件的前提下，第二期款項將於二零二六年八月三十一日或前後支付。於最後實際可行日期，本公司正與配售代理商討論進行新股配售，以籌集約100,000,000港元用作支付第二期款項。然而，於最後實際可行日期，尚未達成具體條款，且本集團亦未就此訂立任何協議。本公司將於適當時候根據上市規則作出進一步公佈。

目前預計在達成上文所述第三期款項的支付條件的前提下，第三期款項將於二零二七年二月二十八日或前後支付。根據上述付款時間表，於支付第二期款項後，該物業將已交付，且其產權應已轉讓予本集團。於最後實際可行日期，該物業已抵押，以為賣方的銀行貸款提供擔保。本集團已與該銀行進行溝通，

## 董事會函件

並獲悉該銀行願意向本集團提供至少約人民幣160,000,000元(相當於約171,200,000港元)的新貸款，該貸款將於該物業交付後抵押該物業作為擔保，以確保本公司支付第三期款項。

董事會認為，臨時協議之條款(包括代價)屬公平合理及按一般商業條款訂立。

### 代價調整

賣方及本公司同意由本公司批准的獨立估值師於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：

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

調整百分比乃根據代價(人民幣400,000,000元)除以保證竣工估值金額(人民幣440,000,000元)釐定。

差額將按比例從未付的代價分期付款中扣除。

然而，倘竣工估值金額大於或等於初步估值金額，則不會對代價作出調整。

### 交付與所有權登記

誠如第二次延期函所載，賣方承諾於二零二六年六月三十日或之前(或賣方與本公司可能協定的其他日期)交付該物業，以供本公司查驗。

根據補充臨時協議，賣方已同意就延期交付該物業(原定交付日期為二零二五年十二月三十一日)向本公司作出補償。賣方同意支付一筆補償，按首期款項以年利率5.8%自支付首期款項之日起計至該物業之實際交付日期為止。該補償乃自支付第一期款項當日(於二零二五年上半年發生)起計算，而非由二零

## 董事會函件

二五年十二月三十一日起計算，這是由於倘本集團最初知悉交付將會於二零二五年十二月三十一日後發生，本集團將會尋求其他付款方式。因此，董事認為該補償金額屬公平合理，並符合獨立股東的整體利益。該補償可從剩餘代價分期款項中扣除或由賣方以現金支付。

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。

賣方亦承諾促使於二零二六年六月三十日或之前(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的所有權登記轉移至本公司。

於最後實際可行日期，誠如不動產權證書及建設用地規劃許可證所指明，該物業之土地用途為酒店。根據本集團取得的法律意見，據悉現行相關政策允許臨時改變該物業的用途作長者護理服務等功能，前提是須確保結構及消防安全。本集團亦獲告知，目前並無任何法例或指引就該等臨時改變用途設定任何時限，因此毋須修訂土地用途即可將該物業作為服務式長者公寓營運。有關該等事宜之合規程序，請參閱下文「收購事項的理由及裨益」一節。

賣方進一步保證，於該物業竣工後，本集團可將該物業的土地用途修訂為長者服務，倘本集團未能完成有關修訂，賣方須承擔所有損害賠償。

### 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集團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批准的會計師事務所對來自該物業的年度收入進行特別審核。倘該物業之年度收入經審核金額(「經審核收入」)少於保證收入，賣方須向本公司支付不足之數(按等額基準)。任何該等不足之數須於每年四月三十日或之前釐定，並於其後七個營業日內支付。為免生疑問，倘該物業於二零二六年中交付，則上述租金擔保僅自二零二七年一月一日起計算。

保證收入金額乃由本公司與賣方根據預期年均入住率70%及估計每間客房的平均月租金收入人民幣12,000元經公平磋商後釐定。上海同類等級長者公寓

## 董事會函件

的一般市場入住率為70%，而租金收入乃參考市場上提供予長者租戶的同類公寓釐定：上海不同地區(包括閔行、浦東、靜安及長寧區)同類等級民營長者公寓的市價介乎每間房間人民幣6,800元至人民幣12,000元。因此，董事認為保證收入金額屬公平合理，並符合獨立股東的整體利益。

本公司將(i)遵照上市規則第R14A.63(3)條於其下份年報中披露經審核收入是否達到保證收入；及(ii)倘經審核收入未能達到保證收入，則遵照上市規則第R14A.63(2)條刊發公佈。

### 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)及糾正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。

儘管最後一期代價於該物業交付後兩週年作出，而若干維修期可能於該日期後屆滿，惟賣方於該等期間仍須對所有適用維修的所有成本及開支負責。從支付最後一期代價中扣除任何款項僅作為一種付款方式，並不減輕賣方就維修所承擔的任何責任。

### 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(包括未能交付該物業、本集團未能於該物業上

## 董事會函件

開展業務及賣方單方面終止臨時協議)，或賣方違反其於臨時協議中所作的保證而對收購事項構成重大影響或可能對本公司於收購事項中的權利構成重大影響，本公司可：

- (a) 終止臨時協議，在此情況下，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，並加付按年利率5.8%計算的利息；或
- (b) 要求賣方繼續履行臨時協議，在此情況下，本公司無須為因賣方違約導致的任何款項負責，並有權決定新的付款條件及時間表。

倘賣方未能於二零二六年六月三十日或之前(或賣方與本公司可能協定的其他日期)交付該物業，雙方可於二零二六年六月三十日(或賣方與本公司可能協定的其他日期)翌日起計30日內協定延長交付日期。倘雙方未能達成協議，且該延誤並非因本公司違約所致，則本公司可：

- (a) 終止臨時協議，在此情況下，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，並加付按年利率5.8%計算的利息；或
- (b) 要求賣方繼續履行臨時協議，在此情況下，賣方須就本公司已付的款項按每日0.03%的利率支付逾期利息。

倘賣方未能於二零二六年六月三十日(或本公司與賣方可能協定的其他日期)前完成將該物業業權轉讓予本公司的登記手續，雙方可於二零二六年六月三十日(或本公司與賣方可能協定的其他日期)翌日起計30日內協定延長登記日期。倘訂約方未能達成協定，且未能完成登記並非因本公司未能支付代價或提供任何相關文件所致，則本公司可：

- (a) 終止臨時協議，在此情況下，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，並加付按年利率5.8%計算的利息；或
- (b) 要求賣方繼續履行臨時協議，在此情況下，賣方須就本公司已付的款項按每日0.03%的利率支付逾期利息。

## 董事會函件

倘本公司未能在股東大會上就臨時協議及其項下擬進行的交易取得獨立股東批准，臨時協議將立即終止。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，不計任何利息。

倘發生不可抗力事件，就此提出索償的一方須於其後15天內向另一方發出書面通知並附上證明文件。不可抗力事件包括地震、颱風、水災、火災、戰爭、國際或國內運輸中斷、流行病、罷工。受事件影響的義務應予暫停，且不構成違約。雙方應真誠協商以減輕有關影響。在任何情況下，本公司均有權單方面終止臨時協議，在此情況下，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。不論是否發生不可抗力事件，任何先前延誤的責任(包括逾期利息)仍然可以強制執行。

### 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。於最後實際可行日期，該物業主體結構已竣工，且正進行前期室內裝修工程。該物業相關土地使用權的剩餘期限約為23年。於該物業交付後，其將提供(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。

據賣方稱，於最後實際可行日期，該物業已作抵押以取得銀行融資，該等抵押將於交付該物業前解除。

根據賣方提供的資料，於二零二六年一月三十一日，該物業的賬面值(即該物業的原開發成本)約為人民幣236,064,000元(相當於約252,588,000港元)、其中

## 董事會函件

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189,228,000元(相當於約202,474,000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)。

本通函附錄二載有由獨立估值師刊發之該物業估值報告，據此，該物業於二零二六年一月三十一日(假設建設工程已於該日竣工)採納成本法及市場法之估值為人民幣441,000,000元(相當於約471,870,000港元)。

### 收購事項的理由及裨益

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。本集團亦保留該酒店(現已重新改建為服務式公寓)的遺留投資權益。憑藉經營酒店業務的經驗及現有物業投資經營，本公司認為收購事項可提供穩定收入來源、提升本集團資產基礎及增強本集團未來盈利能力。

### 本集團的酒店經營經驗

本集團於二零一四年開展其酒店業務(「酒店業務」)：自二零一四年起至二零二四年一月，本集團擁有並營運該酒店。其後，誠如本公司日期為二零二四年二月二十日的通函所載，儘管本集團已於二零二四年出售酒店的75%實際權益，其繼續持有當中25%的實際權益，該酒店已重塑及重新命名為「Modena by Fraser」服務式公寓(「輝盛服務式公寓」)。本公司執行董事兼行政總裁陳懿先生為目前持有輝盛服務式公寓的公司的董事。因此，本集團從未脫離酒店業務，並相信投資及營運服務式公寓是酒店行業的未來趨勢。

就酒店營運而言，本集團附屬公司來富國際投資有限公司(「酒店擁有人附屬公司」)為酒店物業的擁有人，而本集團另一家附屬公司天富(上海)酒店管理有限公司(「酒店營運附屬公司」)則負責酒店的營運。酒店擁有人附屬公司與酒店營運附屬公司已訂立一份租賃協議，內容有關租賃酒店物業。本集團與酒店管理人訂立酒店管理協議，該協議准許本集團使用「假日酒店」品牌名稱以及全球假日連鎖酒店全面採用的數字預訂及營運系統。另一方面，酒店營運附屬公司負責酒店營運的所有其他方面，包括直接招聘員工(如後勤及會計人員、

## 董事會函件

前台人員、房務人員及餐飲人員等)、直接採購用品及酒店維護等。酒店營運附屬公司於高峰期擁有一支60名員工的團隊,並由本公司執行董事兼行政總裁陳懿先生領導。酒店設有一間餐廳、三間多功能室及一個商務中心。該物業將作為服務式公寓出租(「服務式公寓業務」),對象為長者。本公司認為,營運一幢服務式公寓與營運一間酒店並無不同,惟服務式公寓的住戶將為長期租戶。因此,本公司擬組建一支與酒店營運團隊類似的員工團隊。酒店營運附屬公司將參與服務式公寓業務,預計將直接招聘一支50人的團隊,與酒店營運類似,該團隊將包括後勤及會計人員、前台人員、房務人員及餐飲人員。與酒店類似,該物業將設有一間餐廳、健身中心以及其他獨有設施,如公共客廳、閱讀及休閒區、工作區、多功能廳、棋牌室等。

### 提升本集團的物業投資經營

該物業將作為服務式長者公寓進行推廣,而本集團的目標是吸納能夠獨立生活且具備高度自理能力的住戶。本集團無意將該物業作為安老院營運,此類安老院嚴重依賴醫療及護理人員以及醫療設施。相反,其目標客戶為高度獨立的長者但希望享用該物業現場提供的便利設施,如餐飲、健身中心及其他康樂設施的客戶。本集團不會直接提供任何醫療或護理服務予該物業的住戶。相反,其將與第三方醫療或護理服務供應商訂立合約,以便住戶可使用該等服務供應商提供的套餐式醫療或護理服務(例如現場護理服務、非現場體檢)。目前,預計本集團將向該等服務供應商支付固定費用。除租金外,該物業的住戶須就該等附加服務向本集團支付額外款項。本集團認為,此整套服務組合將透過滿足其生理、心理及社交需要,為相對獨立及自給自足的長者提供優質服務。

目前,本集團亦於中國從事投資物業租賃業務。該等投資物業為位於北京及上海的商業單位,而該分部產生的收益為租金收入。同樣,服務式公寓業務將確認的主要收入部分將為公寓租金收入。鑑於中國傳統物業投資業務普遍低迷,本公司認為透過將該等物業推廣為長者服務式公寓,並結合其酒店業務經營經驗,將大幅提升本集團競爭力。

## 物業營運前

本集團將成立由一名經理帶領的銷售團隊，該經理於高端酒店業擁有逾十年經驗，並曾於上海另一高端持續照料退休社區項目擔任高級經理逾十年。此外，本集團將透過上海知名社交媒體及網絡平台進行推廣，同時與上海主要大學的離退休辦公室、退役軍人事務辦公室及上海商會接洽。儘管按酒店經營及服務式公寓投資來看，本集團在經營酒店業務中有一定地位，但該等舉措旨在迅速提升本集團於上海養老產業及高淨值退休人士中的知名度。目前預計將於該物業正式開業前三個月開始客戶預登記。

該物業於交付後即可使用。因此，本集團無需產生重大額外資本開支。就營運資金而言，預計於開始營運前將需要約人民幣10,000,000元(相當於約10,700,000港元)，以支付推廣開支、初期行政開支及員工薪金等。該等營運資金將從本集團內部資源撥付。目前預計該物業將於二零二六年第三季或二零二七年第一季開始營運。為開始經營長者服務式公寓，本集團將需要辦理以下手續：

- (a) 須向當地民政局提交養老申請；
- (b) 於民政局發出其委員會會議紀要或決定通知，確認該物業用作長者公寓後，本集團將向當地建築、消防安全及環保部門取得進一步確認，內容有關必須符合相關長者服務營運的進一步翻新及物業查驗；
- (c) 於完成該物業查驗後，須向民政局辦理養老機構備案；
- (d) 民政局將向本集團發出設置養老機構備案回執；
- (e) 其後，本集團將獲准將該物業作為服務式長者公寓營運。

目前估計完成上述程序需時三至六個月。據本公司了解，向民政局成功備案取決於該物業的建築是否符合相關安全及環境影響評估，即完成上文涉及(b)項的(c)項所述物業查驗。由於本集團密切跟進該物業的建築及裝修，本集團認

## 董事會函件

為向民政局進行的備案被拒絕的可能性不大。鑑於被拒絕的可能性極低，截至最後實際可行日期，本集團就此並無制定有關該物業用途的應急計劃。本公司亦已取得一份中國法律意見，確認收購事項毋須經中國證券監督管理委員會批准。

### 服務式公寓及養老服務的行業趨勢

隨著中國城鎮化持續加速，高端服務式公寓市場正迎來前所未有的發展機遇。中國高端服務式公寓行業的市場規模於二零二五年達到約人民幣500億元，並預計於二零二六年將超過人民幣800億元。該增長主要受商務旅遊、休閒旅遊及長期租賃需求上升所推動，特別是在一線城市，其供需失衡日益突出，顯示出巨大的市場潛力。數據顯示，於二零二五年，中國高端服務式公寓的平均月租約為每平方米人民幣150元至300元，一線城市核心區域的租金甚至更高。該價格水平反映市場的供需狀況及服務價值。上海高端服務式公寓市場正邁入高質量發展的新階段。

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。

該物業定位為高端服務式公寓供應商，提供「一站式」服務以提升競爭力，從而滿足嚮往優質生活及便捷高效生活方式的退休人士的需求。基於上述理由，董事會認為，服務式公寓業務亦符合本集團的戰略業務方向。此舉將提升本集團的發展能力，並增強其維持長期增長的能力，最終符合本公司及其股東的整體利益。

臨時協議之條款乃按公平原則磋商。董事認為，就獨立股東而言，臨時協議的條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及獨立股東的整體利益。

## 收購事項的財務影響

### 對盈利的影響

該物業的主體結構已竣工，而內部裝修及翻新工程目前正在進行，以符合交付要求。因此，該物業尚未產生任何收益。賣方保證，自該物業的土地使用權及產權轉讓予本集團後次年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)的保證收入。

### 對資產淨值及資產負債率的影響(根據本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報)

本集團將以現金支付代價，來源為(i)銀行貸款約人民幣250,000,000元(相當於約267,500,000港元)，(ii)股本集資約人民幣100,000,000元(相當於約107,000,000港元)及(iii)內部資源約人民幣50,000,000元(相當於約53,500,000港元)。於收購事項完成後，該物業將於本集團非流動資產的物業、廠房及設備中入賬為土地及樓宇。根據相關會計準則，該物業按成本入賬，即人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)。因此，本集團的非流動資產將增加人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)，而現金及現金等值物將減少約人民幣50,000,000元(相當於約53,500,000港元)。本集團的銀行借貸將增加約人民幣250,000,000元(相當於約267,500,000港元)，而本公司的股本將增加約人民幣100,000,000元(相當於約107,000,000港元)。資產負債率將由二零二五年三月三十一日的約0.38增加至於收購事項完成後的約0.57。上述銀行借款約人民幣250,000,000元(相當於約267,500,000港元)涵蓋為支付部分首期款項而取得的銀行借款以及為支付第三期款項而將取得的貸款。

### 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)當時之非執行董事兼本公司主席姜照柏先生(執行董事兼本公司主席，以及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

## 董事會函件

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。

獨立董事委員會已告成立，以就臨時協議及其項下擬進行的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作出推薦建議。

### 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，而於臨時協議中擁有重大權益的賣方及其聯繫人將放棄投票。

於最後實際可行日期，(1) Rich Monitor Limited實益擁有1,133,300,000股股份(佔本公司已發行股本約15.54%)的權益；及(2)鵬欣控股有限公司實益擁有908,910,000股股份(佔本公司已發行股本約12.46%)的權益。兩間公司均由姜孝恒先生(本公司執行董事兼主席，亦為姜照柏先生之子)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。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於臨時協議中擁有重大利益，因此，概無其他股東須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利益，彼等已於批准臨時協議的董事會會議上放棄投票。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他董事於臨時協議中擁有重大利益，因此概無其他董事須就與臨時協議有關的董事會決議案放棄投票。

## 董事會函件

本公司謹訂於二零二六年六月四日上午十時三十分假座香港灣仔告士打道151號資本中心15樓1506室舉行股東大會，召開股東大會之通告載於本通函第77至第78頁。

隨函附奉可供股東於股東大會使用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東大會並於會上投票，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥及交回表格，並且無論如何最遲須於股東大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記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。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願出席股東大會或任何續會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

為確定股東出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二六年六月一日至二零二六年六月四日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二六年五月二十九日下午四時三十分前送交本公司的股份過戶登記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。

根據上市規則第13.39(4)條，本公司股東於股東大會上的任何投票均須以投票方式進行。因此，將於股東大會上考慮及酌情通過的決議案將由股東以投票方式進行表決。本公司將根據上市規則第13.39(5)條所載的方式公佈投票表決結果。

### 推薦建議

董事認為，臨時協議的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准臨時協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
潤中國國際控股有限公司  
行政總裁兼執行董事  
陳 懿  
謹啟

二零二六年四月三十日



**EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**潤中國際控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

敬啟者：

**主要及關連交易**

**緒言**

吾等提述潤中國際控股有限公司(「本公司」)日期為二零二六年四月三十日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等為獨立非執行董事，獲委任組成獨立董事委員會，以就臨時協議之條款就獨立股東而言是否屬公平合理及訂立臨時協議是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就臨時協議之條款是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

吾等謹請閣下垂注通函第5頁至第24頁所載董事會函件及通函第27頁至第54頁所載獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)彼等就臨時協議之條款向吾等提供推薦建議以及彼等作出推薦建議過程中所考慮的主要因素及理由。

**推薦建議**

經計及獨立財務顧問的推薦建議以及彼等達致其意見時所考慮的主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立臨時協議並非於本集團日常業務過程中進行，惟臨時協議的條款屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，而訂立臨時協

獨立董事委員會函件

議符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准臨時協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

何耀瑜先生

獨立董事委員會

高明東先生

謹啟

吳志彬先生

二零二六年四月三十日

下文載列獨立財務顧問函件之全文，當中載列其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之意見，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

## 主要及關連交易

### 緒言

吾等謹此提述吾等已就臨時協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為二零二六年四月三十日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件為其中一部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零二五年三月二十六日(交易時段後)， 貴公司與賣方訂立初步臨時協議，據此，賣方有條件同意出售而 貴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。

賣方由(i)時任非執行董事兼 貴公司主席姜照柏先生(執行董事、 貴公司主席兼於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本28%權益之主要股東姜孝恒先生的父親)於初步臨時協議日期間接擁有約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 貴公司的關連人士。因此，收購事項構成 貴公司之關連交易，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。

## 獨立財務顧問函件

貴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，而於臨時協議中擁有重大權益的賣方及其聯繫人將放棄投票。於最後實際可行日期，(1)Rich Monitor Limited實益擁有1,133,300,000股股份，佔貴公司已發行股本約15.54%；及(2)鵬欣控股有限公司實益擁有908,910,000股股份，佔貴公司已發行股本約12.46%。兩間公司均由姜孝恒先生(執行董事、貴公司主席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(實益擁有貴公司已發行股本合共約28%)將於股東大會上放棄投票。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於臨時協議中擁有重大利益，因此概無其他股東須於股東大會上放棄投票。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生組成的獨立董事委員會已成立，以就臨時協議及其項下擬進行之交易以及就將於股東大會上提呈關於臨時協議的有關決議案之投票方式向獨立股東提供意見。

吾等(力高企業融資有限公司)已根據上市規則之規定獲貴公司委任為獨立財務顧問，以就臨時協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就(其中包括)臨時協議的條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合貴公司與獨立股東之整體利益，以及就有關股東大會上相關決議案之投票事宜作出推薦建議。

### 吾等的獨立性

於過去兩年，除有關臨時協議及其項下擬進行之交易的委聘外，吾等並無獲貴公司委聘提供其他可能影響吾等獨立性之服務。除有關臨時協議之委聘外，吾等與貴公司或任何其他方並無任何關係或權益，而該等關係或權益可被合理視為與吾等之獨立性有關。除就本次獲委任為獨立財務顧問而向吾等已付或應付之一般專業費用外，吾等概無任何安排已收或將收貴公司或賣方之

## 獨立財務顧問函件

任何費用或利益。於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司、賣方或彼等各自之任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自之任何聯繫人概無任何關係或權益，而該等關係或權益可被合理視為與力高企業融資有限公司之獨立性有關。根據上市規則第13.84條，吾等具備獨立性，可就臨時協議及其項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

### 吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii) 貴集團董事及管理層(「管理層」)所發表的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及發表的聲明及意見或通函所載或提述一切資料、聲明及意見，於通函日期在所有方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於作出時屬真實及於通函日期仍屬真實，且董事及管理層之所有有關信念、意見及意向陳述及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴公司董事、管理層及／或顧問向吾等所提供資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及管理層向吾等提供的所有資料或聲明於作出時在所有重大方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至通函日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可得相關資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及管理層所提供的資料、所作出的聲明或所發表的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或其任何聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。吾等的意見乃必然基於於最後實際可行日期生效之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲提供之資料而達致。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東就其考慮臨時協議時作參考之用。除供載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件全部或部分內容，亦不得將其用作任何其他目的。

## 所考慮的主要因素及理由

於就臨時協議及其項下擬進行之交易提供推薦建議予獨立董事委員會及獨立股東時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團的財務資料

貴集團主要於多民族玻利維亞國進行農業耕作、農作物銷售、飼養牛隻及銷售牛隻(「**農業業務**」)以及於中國租賃物業(「**物業投資業務**」)。貴集團亦持有採礦牌照，以於印尼進行錳礦石之建設、生產、銷售運輸及加工／提純。自貴集團收購採礦權以來，尚未開展生產活動。貴集團亦曾於中國從事酒店經營以及於香港及中國提供證券投資及融資業務，而該等業務已終止經營。

下表一載列貴集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年之若干財務資料，乃分別摘錄自貴公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(「**二零二四年年報**」)及截至二零二五年三月三十一日止年度之年報(「**二零二五年年報**」)以及截至二零二四年及二零二五年九月三十日止六個月之若干財務資料，乃分別摘錄自貴公司截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告(「**二零二五年中報**」)。

表一：貴集團的財務資料

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (經審核) 千港元	二零二四年 (經審核) 千港元	二零二五年 (經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
收益					
— 農業業務	89,749	73,901	78,434	30,829	58,035
— 物業投資業務	28,028	28,583	29,747	15,301	16,247
總計	<u>117,777</u>	<u>102,484</u>	<u>108,181</u>	<u>46,130</u>	<u>74,282</u>

**獨立財務顧問函件**

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貴公司擁有人應佔 年內／期內虧損 來自：					
— 持續經營業務	(240,428)	(273,702)	(69,540)	(97,059)	(23,612)
— 已終止經營業務	43,884	(46,144)	29,329	29,329	—
<b>總計</b>	<b>(196,544)</b>	<b>(319,846)</b>	<b>(40,211)</b>	<b>(67,730)</b>	<b>(23,612)</b>

	於三月三十一日			於二零二五年
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	九月三十日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	1,766,460	1,087,140	1,180,005	1,220,193
流動資產	791,911	477,536	431,489	200,885
流動負債	967,113	336,282	485,459	307,551
流動資產／(負債)淨值	(175,202)	141,254	(53,970)	(106,666)
非流動負債	69,542	59,617	29,606	30,163
資產淨值	1,521,716	1,168,777	1,096,429	1,083,364

**截至二零二四年三月三十一日止年度**

截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團收益約為102.48百萬港元，較上一年度約117.78百萬港元減少約13.0%。誠如上文表一所載，於截至二零二四年三月三十一日止年度，來自農業業務之收益約為73.90百萬港元，較上一年度約89.75百萬港元減少約17.66%。根據二零二四年年報，該減少乃主要歸因於農作物及牛隻銷售收益減少，特別是由於市場供過於求，導致農場主要農作物大豆的平均售價由460美元／公噸下跌約21.74%至360美元／公噸。

貴集團之 貴公司擁有人應佔虧損淨額由截至二零二三年三月三十一日止年度之約196.54百萬港元增加至截至二零二四年三月三十一日止年度之約319.85百萬港元。根據二零二四年年報，其指出虧損增加乃主要由於(i)持續經營業務的虧損增加，源於(a)毛利減少約29.85%，(b)由於錳礦石市場需求減少，採礦權的減值虧損增加約219%及(c)就物業、廠房及設備確認減值虧損約11,156,000港元(而上一年度並無確認減值虧損)；及(ii)截至二零二四年三月三十一日止年度已終止經營業務虧損約46.14百萬港元，而上一年度則為已終止經營業務溢利約43.88百萬港元，此乃歸因於(a)酒店業務並無產生收益，(b)並無按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動收益及(c)於截至二零二四年三月三十一日止年度證券投資及融資業務項下確認稅項開支。

根據二零二四年年報，(i)於二零二四年三月三十一日，貴集團的主要資產包括投資物業718.68百萬港元、物業、廠房及設備367.03百萬港元及分類為持作出售之資產(即 貴集團酒店物業)391.26百萬港元，合共佔 貴集團總資產超過94%；及(ii)於二零二四年三月三十一日，貴集團的主要負債主要包括銀行及其他借貸247.17百萬港元，佔 貴集團總負債約62.43%。於二零二四年三月三十一日，貴集團的流動資產淨值及資產淨值分別為約141.25百萬港元及約1,168.78百萬港元。

#### **截至二零二五年三月三十一日止年度**

截至二零二五年三月三十一日止年度，貴集團收益約為108.18百萬港元，較上一年度約102.48百萬港元增加約5.56%。誠如上文表一所示，收益增加乃主要由於來自農業業務的收益由上一年度約73.90百萬港元增加至78.43百萬港元，增幅約6.13%。根據二零二五年年報，農作物銷售收入增加乃主要歸因於大豆的平均售價上升25%，由上一年度錄得之約360美元/公噸增加至截至二零二五年三月三十一日止年度之約450美元/公噸。

貴集團之 貴公司擁有人應佔虧損淨額由截至二零二四年三月三十一日止年度之約319.85百萬港元收窄至截至二零二五年三月三十一日止年度之約40.21百萬港元，降幅約87.43%。根據二零二五年年報，其指出虧損減少乃主要由於以下各項之淨影響所致(i) 貴集團投資物業公平值變動虧損

由約151.65百萬港元減少約56.43%至66.08百萬港元；(ii)並無提早償還應付一間關聯公司款項的虧損；(iii)並無就採礦權確認減值虧損，而上一年度則確認相關減值虧損約52.95百萬港元；(iv)就物業、廠房及設備之已確認減值虧損由約11.16百萬港元減少約90.32%至1.08百萬港元；(v)稅項開支增加約10.28倍；及(vi)稅項抵免產生的已終止經營業務之溢利約29.33百萬港元，而上一年度則為虧損約46.14百萬港元。

根據二零二五年年報，(i)於二零二五年三月三十一日，貴集團的主要資產包括投資物業634.69百萬港元、物業、廠房及設備352.85百萬港元及現金及現金等值物312.62百萬港元；及(ii)於二零二五年三月三十一日，貴集團的主要負債主要包括銀行及其他借貸413.31百萬港元。於二零二五年三月三十一日並無分類為持作出售之資產，乃由於貴集團於二零二四年四月十一日完成出售其酒店物業，進而導致貴集團於二零二五年三月三十一日的現金結餘增加。由於貴集團於截至二零二五年三月三十一日止年度籌集新銀行借貸約178.15百萬港元，故貴集團於二零二五年三月三十一日的銀行及其他借貸以及銀行結餘相應增加。於二零二五年三月三十一日，貴集團的流動負債淨額及資產淨值分別為約53.97百萬港元及約1,096.43百萬港元。

#### 截至二零二五年九月三十日止六個月

截至二零二五年九月三十日止六個月，貴集團收益約為74.28百萬港元，較去年同期約46.13百萬港元增加約61.02%。誠如上文表一所示，收益增加乃主要由於來自農業業務的收益由去年同期約30.83百萬港元增加至58.04百萬港元，增幅顯著，約88.26%。根據二零二五年中報，農作物銷售收入增加乃主要歸因於大豆的平均售價進一步上升59%，於截至二零二五年九月三十日止六個月達到約540美元／公噸，此乃由於全球大豆需求及供應上升所致。

貴公司擁有人應佔虧損淨額由截至二零二四年九月三十日止六個月之約67.73百萬港元收窄至截至二零二五年九月三十日止六個月之約23.61百萬港元，降幅約65.14%。根據二零二五年中報，虧損減少乃主要由於以下各項之淨影響所致：(i)由於農業業務收益增加，毛利由約15.92百萬港元增加1.9倍至約46.16百萬港元；(ii)貴集團投資物業公平值變動虧損減少約94%；(iii)由於貴集團於截至二零二五年九月三十日止六個月期間收到未

償還應收款項之還款，確認其他應收賬款之預期信貸虧損撥回淨額約5.12百萬港元；(iv)生物資產公平值減出售成本變動產生之虧損由約5.63百萬港元增加約2.6倍至約20.44百萬港元；(v)由於銀行及其他借貸之利息開支減少，融資成本由約14.48百萬港元減少約37.36%至約9.07百萬港元；及(vi)截至二零二五年九月三十日止六個月並無已終止經營業務之收益。

根據二零二五年中期報告，(i)於二零二五年九月三十日，貴集團的主要資產包括投資物業647.32百萬港元及物業、廠房及設備347.04百萬港元；及(ii)於二零二五年九月三十日，貴集團的主要負債主要包括銀行及其他借貸250.67百萬港元。貴集團於二零二五年九月三十日的銀行及其他借貸減少，乃由於截至二零二五年九月三十日止六個月償還其他有抵押借貸所致。於二零二五年九月三十日，貴集團的流動負債淨額及資產淨值分別為約106.67百萬港元及約1,083.36百萬港元。

貴集團於中國持有的投資物業為貴集團的主要資產之一，於過往年度為貴集團帶來可觀收入。鑑於貴集團的連續虧損表現，貴公司一直持續探索各種合適商機，以改善貴集團的盈利能力。預期收購該物業將鞏固及進一步多元化貴集團的資產組合，於貴集團於中國的商業物業之外拓展至服務式長者公寓，並將於該物業交付後為貴公司提供穩定收入來源。

## 2. 賣方的背景資料

誠如董事會函件所披露，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)由當時非執行董事兼 貴公司主席(於初步臨時協議日期)姜照柏先生(執行董事、 貴公司主席及於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本約28%權益之主要股東姜孝恒先生的父親)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。

### 3. 該物業的資料

該物業包括位於中國上海市閔行區浦江鎮482街坊2/4丘之地塊，連同其上已建及將建之樓宇。根據董事會函件，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住戶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。於最後實際可行日期，該物業主體結構建設已完成，前期內部裝修工程正在進行中。該物業相關土地使用權的剩餘期限約為23年。於交付後，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，於二零二六年一月三十一日，該物業的賬面值(即該物業的原開發成本)約為人民幣236,064,000元(相當於約252,588,000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189,228,000元(相當於約202,474,000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)。

於最後實際可行日期，誠如房地產權證及建設用地規劃許可證所指明，該物業的土地用途為酒店。根據 貴集團取得的法律意見，據悉現行相關政策允許臨時改變該物業的用途作長者護理服務等功能，前提是須確保結構及消防安全。 貴集團亦獲告知，目前並無任何法例或指引就該等臨時改變用途設定任何時限，因此毋須修訂土地用途即可將該物業作為服務式長者公寓營運。

#### 4. 訂立臨時協議的理由及裨益

根據董事會函件，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，為長者提供優質服務。除 貴集團其中一項主要業務為在中國從事物業投資業務外， 貴集團亦於酒店(定義見下文)中保留傳承投資權益，該酒店現已改建為服務式公寓。鑒於 貴集團一直在中國從事投資物業租賃，並在中國上海擁有近十年經營酒店業務的經驗， 貴集團認為其擁有足夠的經營經驗及人力資源支持該業務。管理層認為，收購事項符合 貴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。憑藉其於酒店業務的經驗及其現有物業投資業務， 貴公司認為收購事項將提供穩定收入來源，同時提升 貴集團的資產基礎。

於考慮訂立臨時協議時，吾等主要已考慮中國(特別是該物業所在地上海)提供長者護理服務的服務式公寓之整體前景。

參考由中華人民共和國民政部及中國老齡協會於二零二五年七月二十四日發佈的《2024年度國家老齡事業發展公報》，過去十年中國60歲及以上全國人口比例呈連續增長趨勢，由二零一五年的16.1%大幅增至二零二四年的22.0%，65歲及以上全國人口比例由二零一五年的10.5%增至二零二四年的15.6%，而同期以65歲及以上人口除以15至64歲人口計算的老年撫養比由14.3%增加至22.8%。報告亦強調，中國政府將透過持續努力支持養老機構的營運，繼續積極推動養老產業的可持續發展。根據智研諮詢(<http://chyxx.com>，一家於二零零八年成立的中國研究網站，提供中國各行業的市場研究、行業分析及經濟見解)於二零二五年四月二十一日發表的一篇文章，在居家、社區及機構養老模式中，居家養老比例約佔52.9%，其次為社區養老院，約佔26.5%，機構養老院則約佔20.6%。文章亦指出，社區養老院未必能滿足長者在數量及質素上的需求，彼等

已開始尋求更高質素的護理選擇。長者服務式公寓定位為中高端機構養老形式，提供涵蓋居住、餐飲、衛生、文娛及醫療保健的全面服務，因此逐漸受到長者的青睞。此外，隨著社會老齡化程度加深，中國對長者服務式公寓的需求持續增長，市場規模由二零一七年的人民幣360億元增至二零二四年的人民幣800億元，複合年增長率為12.08%，並預期將進一步擴大。

根據上海市民政局分別於二零二三年四月十五日、二零二四年七月六日及二零二五年五月十九日發佈的最新已公佈統計數據，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，居住在上海的60歲及以上長者分別約有5.5百萬人、5.7百萬人及5.8百萬人，分別佔上海總人口的36.8%、37.4%及37.6%，其中，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，該物業所在地上海市閔行區的60歲及以上長者人口分別佔上海總人口的31.8%、32.0%及31.9%，均高於上段所述的二零二四年全國平均比例22.0%，表明上海的人口老齡化問題更為嚴峻。誠如上海市人民政府辦公廳於二零二四年十二月發佈的《上海市推動銀髮經濟高品質發展若干政策措施》所概述，為促進銀髮經濟及提升長者社群的生活質素，地方政府的首要重點為(其中包括)加快養老服務的多元化，同時促請養老機構增加護理型床位及認知障礙長者床位的供應。上述措施提及，為改善長者的居住條件及增加養老服務供應，應為新建養老項目住房的建設提供激勵措施；而對於現有的工業及倉儲設施，則應鼓勵進行適老化改造。

#### **貴集團於酒店業務及物業租賃業務的經驗**

誠如董事會函件所披露，貴集團於二零一四年開展其酒店業務(「酒店業務」)並一直營運至二零二四年一月，期間貴集團於中國上海擁有並營運上海五角場智選假日酒店(「酒店」)。其後，貴集團於二零二四年出售酒店的75%實際權益，同時繼續持有其25%實際權益，該酒店已改造並更名為「輝盛名致」服務公寓(「輝盛服務式公寓」)。貴公司執行董事兼行政總裁陳懿先生為目前持有輝盛服務式公寓的公司的董事。因此，貴集團從未放棄酒店業務，並相信投資及營運服務式公寓是酒店業的未來趨勢。

## 獨立財務顧問函件

就酒店營運而言，貴集團附屬公司來富國際投資有限公司(「酒店擁有人附屬公司」)為酒店物業的擁有人，而貴集團另一家附屬公司天富(上海)酒店管理有限公司(「酒店營運附屬公司」)則負責酒店的營運。酒店擁有人附屬公司與酒店營運附屬公司已訂立一份租賃協議，內容有關租賃酒店物業。貴集團與酒店管理人訂立酒店管理協議，該協議准許貴集團使用「假日酒店」品牌名稱以及全球假日連鎖酒店全面採用的數碼預訂及營運系統。另一方面，酒店營運附屬公司負責酒店營運的所有其他方面，包括直接招聘員工(如後勤及會計人員、前台人員、房務人員及餐飲人員等)、直接採購用品及酒店維護等。酒店營運附屬公司於高峰期擁有一支60名員工的團隊，並由貴公司執行董事兼行政總裁陳懿先生領導。酒店設有一間餐廳、三間多功能室及一個商務中心。

該物業將作為服務式公寓出租(「服務式公寓業務」)，出租對象為長者。鑒於酒店及服務式公寓所需服務性質相近，惟服務式公寓的住戶為長期租戶，吾等理解，貴公司擬組建一支與酒店營運團隊類似的員工團隊。酒店營運附屬公司將參與服務式公寓業務，預計將直接招聘一支50人的團隊，與酒店營運類似，該團隊將包括後勤及會計人員、前台人員、房務人員及餐飲人員。與酒店類似，該物業將設有一間餐廳、健身中心以及其他獨有設施，如公共客廳、閱讀及休閒區、工作區、多功能廳、棋牌室等。作為吾等的獨立評估，吾等已向管理層詢問並取得負責該物業主要營運的銷售團隊經理的履歷，當中列有其工作經驗，顯示其在銷量及入住率方面均有優異銷售表現，並擁有9年以上於上海多個高端長者社區項目擔任營銷及銷售管理高級職位的往績記錄。該經理主要負責制定銷售計劃及策略以及客戶關係管理，吾等了解到彼將定期直接向貴公司匯報。此外，根據吾等對團隊成員履歷的審閱，吾等得悉所有團隊成員均擁有長者服務式公寓及／或高端養老機構相關的實際銷售或營銷經驗，且平均擁有8年經驗。因此，吾等認為貴集團具備開展服務式公寓營運所需的經驗及專業知識。此外，貴集團將透過主流上海社交媒體及線上平台進行營銷活動，同時與上海各大高校的退休辦事處、退伍軍人事務辦事處及上海總商會進行接

觸。預期此等舉措將迅速提升 貴集團在上海養老產業及高淨值退休人群中的知名度。據目前預測，客戶預先登記將於該物業正式開放前三個月開始。目前預期該物業將於二零二六年第三季度或二零二七年第一季度開始營運。鑑於 貴集團從其上海物業投資業務中積累的經驗及網絡以及已成立一支經驗豐富的團隊負責該物業營運，吾等認為 貴集團將有能力按預期執行其服務式公寓營運計劃。

該物業將作為服務式長者公寓進行推廣，而 貴集團的目標是吸納能夠獨立生活且具備高度自理能力的住戶。誠如董事會函件所述， 貴集團無意將該物業作為安老院營運，此類安老院嚴重依賴醫療及護理人員以及醫療設施。相反，其目標客戶為高度獨立的長者但希望享用該物業現場提供的便利設施，如餐飲、健身中心及其他康樂設施的客戶。 貴集團不會直接提供任何醫療或護理服務予該物業的住戶。相反，其將與第三方醫療或護理服務供應商訂立合約，以便住戶可使用該等服務供應商提供的套餐式醫療或護理服務(例如現場護理服務、非現場體檢)。目前，預計 貴集團將向該等服務供應商支付固定費用。除租金外，該物業的住戶須就該等附加服務向 貴集團支付額外款項。 貴集團認為，此整套服務組合將透過滿足其生理、心理及社交需要，為相對獨立及自給自足的長者提供優質服務。

貴集團亦在中國從事投資物業租賃。該等投資物業為位於北京及上海的商業單位，而此分部產生的收益為租金收入。同樣地，將自服務式公寓業務確認的收入主要部分將為公寓租金收入。鑒於中國傳統物業投資業務普遍低迷， 貴公司認為，結合其於酒店業務的經驗，將該物業作為服務式長者公寓進行推廣，將大大增強 貴集團的競爭力。

考慮到(i)營運該物業的業務模式在管理、人員、所需服務及設施方面與 貴集團酒店業務及物業租賃業務相似；(ii)為該物業提供的服務是 貴集團現有服務的延伸，涵蓋針對中國自給自足長者住戶的服務式公寓；(iii)經審閱相關團隊成員的往績記錄履歷後， 貴集團具備營運該物業的必要經驗及專業知識；及(iv) 貴集團為推廣該物業將部署的營銷工作，吾等認為，於收購事項完成後， 貴集團將能夠利用其經驗及專業知識營運該物業。

鑑於(i)年長公民佔全國人口比例不斷增長；(ii)旨在提高長者生活質素及條件的國家支持性政策以及中國長者護理服務市場的普遍樂觀前景；(iii)於收購

事項完成後，貴集團將利用其過去十年在經營酒店業務及物業租賃業務方面積累的經驗來營運該物業；(iv) 貴公司營運該物業的計劃，包括招聘計劃及服務內容；及(v)於交付該物業後，貴集團擬透過將該物業抵押予金融機構以獲取有抵押融資，吾等認為，收購事項為貴集團提供戰略機遇，透過提供長者服務式公寓以換取租金收入，把握及乘勢利用上海長者護理服務市場的潛在增長，從而使貴集團的收入來源多元化。因此，吾等同意董事的觀點，即訂立臨時協議屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東的整體利益。

## 5. 臨時協議的主要條款

於二零二五年三月二十六日(聯交所交易時段後)，貴公司與賣方訂立初步臨時協議，據此，賣方有條件同意出售而貴集團有條件同意按竣工基準收購該物業，總代價為人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)，可予調整。

### 延期交付該物業

貴公司與賣方其後訂立延期函及第二份延期函，據此，賣方承諾於二零二六年六月三十日或之前(或賣方與貴公司可能協定的其他日期)交付該物業，以供貴公司查驗。

補充臨時協議於二零二六年四月二十七日簽署，據此，賣方已同意就延期交付該物業(原定交付日期為二零二五年十二月三十一日)向貴公司作出補償。賣方同意支付一筆補償，按首期款項以年利率5.8%計算，自支付首期款項之日(已於二零二五年上半年發生)起計至該物業之實際交付日期為止。該補償可從餘下代價分期款項中扣除，或由賣方以現金支付。

有關初步臨時協議、延期函、第二份延期函及補充臨時協議主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「臨時協議」一節。

在評估臨時協議項下有關延期交付該物業的補償安排是否屬公平合理時，由於首期款項的付款乃由內部資源及銀行借貸撥付，吾等主要將年利率5.8%的補償利息與(i) 貴集團現有借貸的資金成本；及(ii)現行銀行存款利率進行比較。根據二零二五年中期報告，吾等注意到於二零二五年九月

三十日，貴集團的銀行及其他借貸按固定年利率5.25%至5.8%計息。由於貴集團的現金及銀行結餘主要以人民幣計值，吾等已參考從中國銀行(中國主要銀行之一)觀察到的最新公佈兩年期或以下的人民幣儲蓄利率，該利率介乎0.65%至1.05%。

鑑於(i)賣方已同意就延期交付該物業(原定交付日期為二零二五年十二月三十一日)向貴公司作出補償，補償金額按貴公司已付的代價分期款項以年利率5.8%計算，自支付首期款項之日起計(已於二零二五年上半年發生)；(ii)對貴公司的相關補償利率足以彌補貴集團現有借貸的資金成本；(iii)計息期自貴公司支付首期款項之日起計算；及(iv)倘賣方未能於二零二六年六月三十日或之前(或賣方與貴公司可能協定的其他日期)交付該物業，且雙方未能就該交付日期達成協議，則貴公司可終止臨時協議，在此情況下，賣方須於終止日期起計七個營業日內退還貴公司根據臨時協議支付的所有款項，並加付按年利率5.8%計算的利息，吾等認為該延期(包括補償安排)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

#### 付款條款

代價將以現金分四期支付。於最後實際可行日期，正式協議已簽署，而代價之30%，即人民幣120,000,000元(相當於約128,400,000港元)，已於最後實際可行日期支付予賣方。於最後實際可行日期，概無支付任何其他代價分期款項。有關付款條款的進一步詳情載於董事會函件。

誠如董事會函件所披露，首期款項的金額乃由貴公司與賣方經公平磋商後，參考該物業於二零二五年二月二十八日(「初步估值日期」)約50%的賬面值約人民幣227,167,000元(相當於約243,069,000港元)釐定。該物業的賬面值指賣方就該物業產生的金額。

儘管首期款項人民幣120百萬元佔該物業於二零二六年一月三十一日賬面值人民幣236,064,000元約50.83%，但首期款項相當於代價總額的30%。就此而言，吾等已按竭力基準識別及審閱於二零二五年期間香港上市發行人刊發的37份涉及收購(不包括(i)透過公開市場收購上市證券進行的收購；

(ii)以投標方式進行的收購；(iii)涉及以現金以外方式償付代價的收購；及／或(iv)涉及認購投資產品的收購)的通函，該等通函構成一份詳盡的清單。於吾等審閱的通函中，吾等觀察到，據15份通函顯示，買方須於簽立相關臨時協議或買賣協議前或於簽立之時支付款項或按金，該等金額佔總代價介乎4.3%至50%。考慮到(i)按金付款安排在市場上並非罕見；(ii) 貴集團過往曾就出售其自有物業要求支付佔總代價30%的按金付款；及(iii)首期款項的可退還性質，吾等同意董事會的意見，即首期款項的付款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的利益。

根據董事會函件，為開展服務式長者公寓業務， 貴集團需辦理若干手續，包括取得營運該物業作為服務式長者公寓的所有必要批准，目前估計需時三至六個月完成。有關該等手續的詳情，請參閱董事會函件。根據 貴公司的了解，能否成功向民政局備案取決於該物業的建造是否符合相關安全及環境影響評估，即完成物業驗收。 貴集團一直密切跟進該物業的建造及裝修， 貴集團認為向民政局備案被拒的可能性不大。鑑於被拒絕的可能性極低，於最後實際可行日期， 貴集團並無就此制定有關該物業使用的應急計劃。 貴公司亦已取得一份中國法律意見，確認收購事項毋須經中國證券監督管理委員會批准。為降低 貴公司可能無法取得所需批准而產生的風險，賣方同意， 貴公司應付的第三期款項及最後一期代價(合共佔代價的45%)的支付，須待(其中包括)該物業取得民政局就其作為服務式長者公寓營運的有關批准／備案後，方可作實。因此， 貴公司並非必須向賣方支付該等代價分期款項。此外，賣方保證，於該物業竣工後， 貴集團可將該物業的土地用途修訂為長者服務，倘 貴集團未能完成有關修訂，賣方須承擔所有損害賠償。

基於(i)誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，於符合相關結構及消防安全規定後，該物業將獲准作為長者服務式公寓營運；及(ii)付款機制，包括(a)首期款項的可退還性質；及(b)支付第三期款項及最後一期代價款項須待(其中包括)取得營運該物業的相關批准／備案後方可作實，此舉可保障 貴公司免受因延遲按計劃開始營運該物業而產生的潛在風險，吾等認

為不制定應急計劃乃屬合理，且代價的付款條款屬公平合理，及收購事項符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 終止

誠如董事會函件所披露，倘賣方嚴重違反臨時協議(包括未能交付該物業、 貴集團未能於該物業上開展業務及賣方單方面終止臨時協議)，或賣方違反其於臨時協議中所作的保證而對收購事項構成重大影響或可能對 貴公司於收購事項中的權利構成重大影響，則 貴公司可：

- (a) 終止臨時協議，在此情況下，賣方須於終止日期起計七個營業日內退還 貴公司根據臨時協議支付的所有款項，並加付按年利率5.8%計算的利息；或
- (b) 要求賣方繼續履行臨時協議，在此情況下， 貴公司無須為因賣方違約導致的任何款項負責，並有權決定新的付款條件及時間表。

倘賣方未能於二零二六年六月三十日或之前(或賣方與 貴公司可能協定的其他日期)交付該物業，雙方可於二零二六年六月三十日(或賣方與 貴公司可能協定的其他日期)翌日起計30日內協定延長交付日期。倘雙方未能達成協議，且該延誤並非因 貴公司違約所致，則 貴公司可：

- (a) 終止臨時協議，在此情況下，賣方須於終止日期起計七個營業日內退還 貴公司根據臨時協議支付的所有款項，並加付按年利率5.8%計算的利息；或
- (b) 要求賣方繼續履行臨時協議，在此情況下，賣方須就 貴公司已付的款項按每日0.03%的利率支付逾期利息。

倘賣方未能於二零二六年六月三十日(或 貴公司與賣方可能協定的其他日期)前完成將該物業業權轉讓予訂約方的登記手續，雙方可於二零二六年六月三十日(或 貴公司與賣方可能協定的其他日期)翌日起計30日

## 獨立財務顧問函件

內協定延長登記日期。倘訂約方未能達成協定，且未能完成登記並非因 貴公司未能支付代價或提供任何相關文件所致，則 貴公司可：

- (a) 終止臨時協議，在此情況下，賣方須於終止日期起計七個營業日內退還 貴公司根據臨時協議支付的所有款項，並加付按年利率5.8%計算的利息；或
- (b) 要求賣方繼續履行臨時協議，在此情況下，賣方須就 貴公司已付的款項按每日0.03%的利率支付逾期利息。

倘 貴公司未能在股東大會上就臨時協議及其項下擬進行的交易取得獨立股東批准，臨時協議將立即終止。賣方須於終止日期起計七個營業日內退還 貴公司根據臨時協議支付的所有款項，不計任何利息。

倘發生不可抗力事件，就此提出索償的一方須於其後15天內向另一方發出書面通知並附上證明文件。不可抗力事件包括地震、颱風、水災、火災、戰爭、國際或國內運輸中斷、流行病、罷工。受事件影響的義務應予暫停，且不構成違約。雙方應真誠協商以減輕有關影響。在任何情況下， 貴公司均有權單方面終止臨時協議，在此情況下，賣方須於終止日期起計七個營業日內退還 貴公司根據臨時協議支付的所有款項。不論是否發生不可抗力事件，任何先前延誤的責任(包括逾期利息)仍然可以強制執行。

經考慮(i)倘賣方出現重大違約及／或任何延誤(包括未能在雙方協定的日期向 貴公司交付該物業及／或為 貴公司完成該物業的所有權轉讓登記)，而其後雙方未能就該交付／登記日期達成協議，則 貴公司有權終止臨時協議；(ii)於 貴公司作出該終止後，賣方須退還 貴公司已支付的所有款項連同利息，作為在交易無法進行時對 貴公司的保障；(iii)年利率5.8%的利息屬公平合理，可作為上文「延期交付該物業」分段所述 貴公司可能產生的資金成本的補償；及(iv)倘臨時協議因 貴公司未能取得獨立股東批

准而終止，賣方須不計利息地退還 貴公司已支付的所有款項，且在此情況下 貴公司毋須向賣方支付任何罰款，吾等認為有關終止臨時協議的條款(包括其補償利息安排)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

### 代價

誠如董事會函件所載，代價乃經 貴公司與賣方參考該物業於初步估值日期之市值約人民幣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。考慮到(i)初步估值金額乃由採用相同方法及方式出具估值報告的同一家估值師行提供；(ii)初步估值與估值報告(定義見下文)之間的輸入數據及假設並無重大變動；(iii)該物業於初步估值日期及估值日期(定義見下文)的評估值變動約0.23%，屬微不足道；及(iv)估值報告(定義見下文)為該物業計及最新市場狀況及可獲得的可比較交易後較近期的最新估值，因此，吾等已依賴估值報告，且並無為評估代價而審核初步估值金額的相關計算過程。

該物業的主樓已竣工，內部裝飾及翻新工程正在進行中，可滿足交付要求。竣工後，該物業將包括一幅地塊(「地塊部分」)及其上建立的兩幢樓宇(「樓宇部分」)，用作長者公寓。根據本通函附錄二所載由北京高力國際土地房地產資產評估有限公司(「獨立估值師」)編製的估值報告(「估值報告」)，於二零二六年一月三十一日(「估值日期」)，該物業按竣工基準的經評估市值約為人民幣441,000,000元(相當於約471,870,000港元)。

### 代價評估

於評估代價的公平性及合理性時，吾等主要已參考該物業的估值，其構成代價的主要基準。作為吾等盡職調查的一部分，吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論(其中包括)其相關資質及經驗、獨立性、主要基準及假設以及估值報告所採納的方法。

### 獨立估值師的經驗、資質及其獨立性

根據獨立估值師提供的資料及吾等自公開途徑進行的獨立研究，獨立估值師為一家專業評估及諮詢公司，為中國各類商業物業提供全方位的估值服務。吾等進一步獲悉，負責簽署估值報告的合資格註冊專業人士胡建明先生於中國、香港、新加坡及其他亞洲市場的物業及資產估值與諮詢方面積逾25年經驗，專注於為國內外各行各業的客戶提供獨立及全面的估值與諮詢服務，並且為英國皇家特許測量師學會資深會員。吾等亦了解，獨立估值師於進行類似物業(特別是長者公寓安老院)的公平市值估值以及按竣工基準的物業估值方面擁有相關經驗。

獨立估值師確認，於最後實際可行日期，其為 貴公司、賣方及彼等各自核心關連人士的獨立第三方。此外，吾等已審閱獨立估值師有關估值報告的委聘函條款，並注意到其工作範圍適合發表所需意見，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制可能會對估值報告所提供之保證程度構成不利影響。

### 估值準則及假設

經獨立估值師確認，於估值過程中，其已遵守最新版本的英國皇家特許測量師學會(RICS)《全球評估專業準則》(當中包含國際評估準則理事會(IVSC)的《國際評估準則》)，以及上市規則第5章、第14章、第14A章及第12項應用指引項下的規定。於吾等審閱期間，吾等注意到該物業的估值乃基於主要假設進行，包括已取得該物業的完整及妥善所有權，且所有應付地價或土地使用權費已悉數結清；擁有人可按竣工基準於公開市場出售該物業，而不附帶任何會影響該物業價值的延期條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的利益；及該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。在吾等獨立評估的過程中，吾等已按竭力基準識別於二零二五年期間上市發行人在聯交所刊發的27份有關涉及物業的須予公佈交易的通函(「物業通函」)所載的物業估值報告，該等報告構成一份

詳盡的清單。根據吾等的審閱，吾等注意到，估值報告項下的該等主要假設亦於物業通函所載的物業估值報告中獲普遍採納。因此，吾等觀察到估值報告中採納的主要假設大致與香港其他上市發行人進行的物業估值相符。此外，該物業乃按以下基準進行估值：其將根據最新發展方案開發及竣工，且不會有影響施工進度的重大不利因素；已就該物業作為長者公寓的規劃用途取得任何及所有必要的牌照、許可證、證書及授權；及假設於估值日期完成該物業所需的建設成本已悉數支付。吾等已與獨立估值師討論估值報告中採納的假設，並獲悉該等假設一般於為與該物業相若的物業估值時獲採納，且符合按竣工基準為物業估值的一般市場慣例。根據吾等對物業通函的審閱，吾等亦注意到該假設亦獲其他物業估值報告採納。有鑑於此，並考慮到該物業乃按竣工基準估值，屆時(其中包括)應已就作為長者服務式公寓營運取得相關政府機關的必要批准／備案，吾等認為，於估值日期已取得所有及任何所需牌照、許可證、證書及授權的假設屬公平合理。於估值日期，已產生的建築成本約為人民幣189,228,000元。據 貴公司告知，尚未支付的建築成本將用於內部裝修工程，並將由賣方承擔。考慮到(i)尚未支付的建築成本將由賣方承擔；及(ii)該物業同意按竣工基準轉讓，且總建築成本將悉數結清，吾等認為，該物業將根據發展時間表開發及竣工，以及於估值日期完成該物業所需的建築成本已悉數支付的假設屬公平合理。

#### 估值方法

誠如估值報告所註明，獨立估值師已採納綜合估值方法，其中市場法獲採納以評估地塊部分，而成本法則獲採納以評估樓宇部分。根據吾等對國際評估準則理事會的《國際評估準則》的審閱，倘(i)標的資產近期曾於一宗適合在價值基礎下考慮的交易中出售；(ii)標的資產或實質上相似的資產於公開市場交易活躍；及／或(iii)有實質上相似資產的頻繁及／或近期的可觀察交易，則應應用市場法並給予重大權重。經獨立估值師告知，鑒於過去數年市場上有性質相若的土地物業的可靠銷售憑證，尤其是二零二三年至二零二五年上海可比較土地物業的實際交易，故採納市場法對地塊部分進行估值。根據吾等的獨立研究，吾等注意到市場法已普遍獲香港其他上

市公司用於評估資產(包括物業)的價值。具體而言，根據吾等對物業通函的審閱，吾等注意到物業通函包含的21份物業估值報告採用了市場法，而倘有可資比較物業的公開成交價，採用市場法進行物業估值乃屬正常市場慣例。

經參考估值報告及根據吾等向獨立估值師作出的查詢，成本法乃透過計算一項資產的現行重置或再生產成本，並就物理損耗及其他形式的報廢作出扣減，以提供買方於估值參考日購買或建造與經評估資產具備類似效用的資產所產生的估計成本。經獨立估值師告知，由於鄰近地區缺乏按竣工基準進行交易、具備類似特點及功能的全新精裝修安老院的直接市場可比較品牌，故市場法在此情況下較不適用。此外，考慮到成本法通常獲採納以對具獨特性的物業進行估值，且樓宇部分的主體結構已於估值日期竣工，可為總估計建設成本及開發進度等假設提供更高程度的可靠性，故獨立估值師已採納成本法對樓宇部分進行估值。根據吾等對國際估值準則理事會(IVSC)頒布並於二零二五年一月三十一日生效的最新版國際估值準則的審閱，其中規定，當並無類似物業的交易價格證據或並無可識別實際或名義收入來源可歸屬於相關權益擁有人時，通常會在不動產權益估值時應用成本法。當被估值資產並不直接產生收入，且鑑於該資產的獨特性質，使用收入法或市場法不具有可行性時，應採用成本法並給予重大權重。因此，吾等認為採用成本法對樓宇部分進行估值屬適當、公平及合理。此外，獨立估值師認為，收入法不適合用於對該物業進行估值，原因為經與管理層討論後，目前並無對該物業將產生的未來收入金額及時間的準確預測。

於吾等審閱估值報告及與獨立估值師討論期間，吾等並無發現任何其他重大因素，令吾等質疑對該物業進行估值所採納的主要基準及假設或所用資料的公平性及合理性。然而，股東務請注意，物業估值通常涉及假設，因此該物業的估值未必能準確反映該物業的真實市值。該物業估值的基準及假設的進一步詳情載於通函附錄二所載的估值報告內。

該物業

就樓宇部分而言，獨立估值師已考慮完成該物業開發的估計總建設成本，並透過公開可得的建設成本研究報告交叉核實估計成本的合理性，以及建設該物業的資本成本。就此，吾等已取得並審閱由全球領先的房地產及建造業工料測量顧問公司利比發出的二零二五年九月季度工程造價更新報告，並注意到上海地區三星級酒店及五星級酒店的單位建築成本分別介乎人民幣10,600元至人民幣14,300元及人民幣15,200元至人民幣19,900元或以上。因此，就樓宇部分採納的單位建築成本屬於上述三星級酒店的單位建築成本範圍內。由於該物業將作為高端長者服務式公寓營運，提供(其中包括)204個單位、活動室、餐廳以及康樂及娛樂設施，吾等認為參考三星級酒店的單位建築成本對樓宇部分進行估值乃屬審慎保守之舉。吾等注意到，估值中採納的約人民幣約273.52百萬元的估計建築成本乃基於 貴公司就有關該物業的開發所提供的建設合約項下的合約金額，而該等合約轉而由賣方提供。作為吾等的獨立評估，吾等已取得已簽署建設合約的完整清單，並透過審閱10份已簽署建設合約進行抽樣檢查，其合約總金額佔總合約金額超過50%。因此，吾等認為估值中採納的估計建築成本獲得已簽署合約的適當支持。於估計資本成本時，獨立估值師已考慮(1)融資成本(假設一半建設成本由外部融資，經獨立估值師告知，其反映同類物業建設項目的典型槓桿安排)，以及(2)開發商利潤(採用中國上市商業房地產公司的平均開發商利潤，並在計及施工過程中可能涉及的項目延誤及成本超支等固有風險後)。經獨立估值師確認，採納融資成本及開發商利潤通常在根據成本法得出重置成本時予以考慮。作為吾等獨立評估的一部分，吾等注意到(i)使用融資成本及開發商利潤符合最新估值準則；及(ii)根據吾等對香港其他上市發行人過往通函的審閱，在使用成本法進行物業估值時，通常會考慮融資成本及開發商利潤。此外，經考慮(i)融資成本率乃基於估值日期的最新1年期貸款基礎利率(LPR)，即中國人民銀行頒布的基準利率；及(ii)根據

皇家特許測量師學會(RICS)刊發題為「開發商回報的評估方法」的期刊，開發商利潤率低於市場利率，該期刊描述在大多數情況下利潤率需介乎15%至20%，吾等認為就融資成本及開發商利潤採納的各自比率乃屬適當、公平及合理。

就地塊部分而言，獨立估值師已參考市場上最新可得的可比較銷售交易，該等交易(i)於估值日期前三年內進行；(ii)鄰近該物業；(iii)具備與該物業相同的指定土地用途；及(iv)具備相同的許可土地使用權年期。吾等已與獨立估值師討論該等標準，並認為其屬公平合理，原因為所選可比較項目的特點在位置及土地用途方面與該物業相似，且於估值日期前過去三年內進行交易。作為吾等獨立評估的一部分，於採納市場法之上述21份物業通函所載的物業估值報告中，吾等注意到其中8份採納的篩選標準涵蓋了估值日期前一年以上至約七年期間的可比較交易，其中一份採納的篩選標準為可比較參考的交易日期發生在估值日期前三年內，與估值報告採納的審閱期相同，而餘下13份物業通函內的估值報告涉及的審閱期少於一年。基於此，並考慮到(i)作出交易日期調整(如下文所述)以反映市場狀況隨時間的變化；及(ii)獨立估值師採納的可比較交易乃已發生的實際交易，吾等認為三年的審閱期屬公平合理。此外，由於該物業位於閔行區與浦東區的交界處，位於浦東的物業的可資比較交易亦已予以考慮。根據中國的土地分類，由於酒店用地被歸類為商業用地，故已就估值目的識別出具有商業土地用途的可資比較銷售交易。鑒於獨立估值師所識別的可資比較交易(i)位於該物業周邊地區；(ii)於過去三年(由二零二三年至二零二五年)內進行交易；及(iii)與該物業同樣涉及商業土地用途，吾等認為獨立估值師所識別的可資比較交易屬公平合理。吾等進一步注意到，獨立估值師在得出該物業的採納單價前，已考慮到可比較交易與該物業之間在(其中包括)於估值日期的剩餘土地使用年期、交易日期、地盤面積及容積率方面的差異，而對可比較交易的單價作出若干調整。經向獨立估值師查詢後，吾等了解該等調整符合市場慣例。隨後取可比較交易的經調整單價平均值，以得出地塊部分的採納單價。吾等了解，相關調整參數即土地使用年期、交易日期、地點、地盤面積、容積率及土地等級已獲考慮，並已作出調整以區別該物業與可比較物業的特徵，此做法遵循的一般理據是(i)倘可比較物業優於該物業，則會作出向下調整以調低該可比較物業的單價；或(ii)倘可比較物業遜於或不及該物業，則會作出向上調整以調高該可比較物業的單價。因此，

根據吾等對物業通函所載21份採用市場法的物業估值報告的審閱，吾等認為調整參數乃屬正常考慮，且有關調整合乎邏輯，能夠反映該物業與可比較物業的不同屬性。根據吾等對物業通函的審閱，吾等注意到該等調整參數及調整基準與其他物業估值基本一致。

根據吾等就有關估值報告的評估以及獨立估值師的經驗、資質、獨立性及就該物業進行評估的工作範圍的適當性，吾等認為為達致該物業估值而採用的估值方法、基準及假設屬公平合理。鑒於上述並考慮到代價人民幣400,000,000元較該物業於估值日期的估值人民幣441,000,000元有約9.30%的折讓，吾等認為代價屬公平合理。

### 代價之調整

賣方及 貴公司同意由 貴公司批准的獨立估值師於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)。

倘竣工估值所載的估值金額(「竣工估值金額」)低於初步估值金額，代價須按以下公式調整：

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

調整百分比乃根據代價(人民幣400,000,000元)除以保證竣工估值金額(人民幣440,000,000元)釐定。差額將按比例從未付的代價分期付款中扣除。然而，倘竣工估值金額大於或等於初步估值金額，則不會對代價作出調整。

考慮到(i) 貴公司經參考竣工估值金額應付的最終代價將與該物業於竣工時的公平值一致；(ii)90.91%的向下調整乃基於人民幣400,000,000元代價與初步估值金額人民幣440,000,000元的比率，反映賣方與 貴公司訂立臨時協議時協定的初步估值金額的折讓幅度，將於竣工估值低於初步估值金

額時用於得出最終代價，因此為對 貴公司有利的調整機制；及(iii)倘竣工估值金額高於初步估值金額，則不會作出向上調整，吾等認為代價及其調整機制乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

### 租金保證

根據臨時協議，賣方保證保證收入，自該物業的土地使用權及產權轉讓予 貴集團後一月一日起計三年內， 貴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)。賣方及 貴公司同意由 貴公司批准的會計師事務所對來自該物業的年度收入進行特別審核。倘該物業經審核的年度收入少於保證收入，賣方須以等額方式向 貴公司支付不足之數。任何不足之數應於每年四月三十日或之前釐定且於其後七個營業日內支付。為免生疑問，倘該物業於二零二六年中交付，則上述租金擔保僅自二零二七年一月一日起計算。

吾等從管理層了解到，向租戶收取的每月租金收入將為該物業產生的主要收益來源，而人民幣20,000,000元的保證租金收入乃由 貴公司與賣方根據預期年均入住率70%及估計每間客房的平均月租金收入人民幣12,000元經公平磋商後釐定。作為吾等獨立評估的一部分，吾等已對上海其他針對可自理長者住戶、具備管家、維修、膳食及康樂設施等酒店式服務特色的類似服務式公寓進行桌面搜索，並找出三個類似的私營長者服務式公寓社區，即中國太平梧桐人家、上海金色陽光頤養院及泰康之家錦繡府，均位於上海浦東區。根據吾等審閱，吾等注意到，於釐定保證租金收入時採納的平均月租金在上述服務式公寓每月人民幣6,800元至人民幣15,000元的範圍內。此外，經參考可公開查閱的資料，上述服務式公寓的入住率介乎70%至85%。因此，吾等認為於釐定保證租金收入時採納的平均月租金及平均入住率屬公平合理。

經考慮(i)租金保證安排乃經磋商訂立，作為 貴公司於收購事項完成後對該物業投資的額外保障，繼而於該物業的施工後期及初始營運階段為 貴公司提供穩定的收入來源；(ii)儘管該物業尚未開始營運，惟保證收入乃參考市場釐定，屬公平合理；(iii)差額將按等額基準向 貴公司作出補

償；及(iv)賣方向 貴公司提供保證，表明彼等對該物業收入及現金流潛力的信心，吾等認為，臨時協議項下的租金保證安排符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

基於上文所述，吾等認為臨時協議的主要條款(包括付款條款、先決條件、 貴公司的終止權、代價及其調整，以及租金保證)及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

## 6. 收購事項的財務影響

誠如董事會函件所披露，第一筆分期付款由內部資源及銀行借款撥付，剩餘代價的分期付款將由 貴集團的外部資源(包括但不限於銀行借貸及股本集資)及內部資源撥付。經管理層告知， 貴集團目前計劃分別透過(i)銀行貸款人民幣250,000,000元(相當於約267,500,000港元)；(ii)股本集資人民幣100,000,000元(相當於約107,000,000港元)；及(iii)內部資源人民幣50,000,000元(相當於約53,500,000港元)支付代價。因此，於收購事項完成後，該物業將入賬列作 貴集團非流動資產之物業、廠房及設備項下的土地及樓宇。根據相關會計準則，該物業按成本入賬，即人民幣400,000,000元(約等於428,000,000港元)。因此， 貴集團的非流動資產將增加人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)，且 貴集團的現金及現金等值物將減少，而 貴集團的銀行借貸將增加及/或 貴公司的股本將因股本集資而增加，惟須視乎最終融資架構而定。因此，預期 貴集團的資產負債率將於收購事項完成後增加。

儘管來自該物業的任何收入將入賬為 貴集團的租金收入，預期收購事項於緊隨收購事項完成後將不會對 貴集團的盈利產生任何重大影響。

股東務請注意，上述分析僅作說明用途，且無意代表 貴集團於收購事項完成後的財務表現及狀況。

## 獨立財務顧問函件

### 推薦建議

經考慮本函件所述因素及理由，吾等認為，儘管臨時協議及收購事項並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，惟臨時協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東的整體利益。故此，吾等推薦獨立股東，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東大會提呈的相關決議案投贊成票，以批准臨時協議及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
董事總經理  
鄧振輝  
謹啟

二零二六年四月三十日

鄧振輝先生為已向證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及力高企業融資有限公司根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼於會計及投資銀行行業擁有逾25年經驗。

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度及截至二零二五年九月三十日止六個月的財務資料詳情，已於本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度的年報及截至二零二五年九月三十日止六個月中期報告中披露。所有該等財務報表已刊載於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk)：

- (1) 本公司於二零二三年七月二十六日刊發截至二零二三年三月三十一日止年度之年報，請參見：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0726/2023072600685\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0726/2023072600685_c.pdf)  
(第78至168頁)

- (2) 本公司於二零二四年七月十六日刊發截至二零二四年三月三十一日止年度之年報，請參見：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0716/2024071600386\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0716/2024071600386_c.pdf)  
(第77至170頁)

- (3) 本公司於二零二五年七月二十八日刊發截至二零二五年三月三十一日止年度之年報，請參見：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0728/2025072800300\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0728/2025072800300_c.pdf)  
(第74至168頁)

- (4) 本公司於二零二五年十二月十六日刊發截至二零二五年九月三十日止六個月中期報告(第5至35頁)，請參見

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1216/2025121600540.pdf>

## 2. 債務

於二零二六年三月三十一日(即就本債務聲明而言於付印本通函前之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還債務約259,961,000港元。該債務包括(i)有抵押及無擔保銀行借貸約258,154,000港元；(ii)無抵押及無擔保其他借貸約1,000,000港元及(iii)賬面值約807,000港元的無抵押及無擔保租賃負債。於二零二六年三月三十一日，有抵押及無擔保銀行借貸乃以本集團之投資物業作抵押。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二六年三月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何(i)已發行及尚未償還、已授權或另行設定但未發行之債務證券、有期貸款(不論屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(ii)其他借貸或屬借貸性質之債務；(iii)按揭及押記；及(iv)任何或有負債或擔保。

### 3. 財務及經營前景

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事物業投資業務、農業業務及自然資源業務。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合總收益約108,181,000港元，其中期內約78,434,000港元來自農業業務及約29,747,000港元來自物業投資業務。

#### 農業業務

本集團的農業業務為於玻利維亞從事農業耕作及養牛業務。於二零二五年九月三十日，本集團於玻利維亞合共經營約17,500公頃農地，賬面值約324,444,000港元。於二零二五年九月三十日，本集團飼養牛隻2,825頭。截至二零二五年九月三十日止六個月（「該期間」），來自農業業務的收益增加88%至約58,035,000港元，佔本集團總收益的78%。此農場的主要作物為大豆及大米。該期間內，已種植大豆約4,100公頃。平均產量約為每公頃2.4噸，穀物產量約為9,700噸。大豆平均售價為540美元／公噸，較去年同期增加59%。於二零二五年全年，由於供應限制、生產成本上漲及宏觀經濟不穩定等綜合因素，玻利維亞的大豆價格飆升。在玻利維亞聖克魯斯等大豆主產區，柴油供應有限增加經營風險並降低生產效率，迫使買家支付更高價格以確保有限的供應。該期間內，該農場改良部分適合種植大米的土壤，成功提高大米產量。該期間內，已種植大米約950公頃。平均產量約為每公頃2.8噸，穀物產量約為2,700噸。大米平均售價為470美元／公噸，較去年同期增加62%。該分部錄得溢利約4,831,000港元。

作為本集團的核心業務，該分部肩負著重要的戰略使命。本公司將集中資源提質增效，旨在實現高質量及可持續增長。本公司有信心該分部在未來將持續為本集團的收益及現金流作出穩定貢獻。

#### 物業投資業務

本集團之物業投資業務主要包括分別位於北京及上海中心的兩項投資物業（合稱「北京物業」及「上海物業」）。於二零二五年九月三十日，北京物業價值約403,067,000港元及上海物業價值約244,250,000港元。根據所進行的獨立估值，截至二零二五年九月三十日止六個月錄得投資物業公平值變動產生之虧損約

1,962,000港元。該期間內，物業市場持續逐步回穩。該期間內，來自物業投資業務的租金收入增加6%至約16,247,000港元，佔本集團總收益的22%。於二零二五年九月三十日，北京物業及上海物業的平均出租率分別達90%及89%。分部溢利約為11,229,000港元。

本集團正計劃翻新投資物業，以期增加其租金收入。本公司亦將密切監控市場狀況，且不會排除於必要時及時機適當時變現部分投資物業以增加本集團營運資金的可能性。

展望未來，政治及經濟形勢不穩，業務前景將仍然艱困及挑戰重重。為應對充滿挑戰的環境，本集團將繼續採取審慎方針管理現有業務及投資策略、加強風控力度，為本集團穩健發展保駕護航。

### 該物業及服務式公寓業務

隨著中國城鎮化持續加速，高端服務式公寓市場正迎來前所未有的發展機遇。中國高端服務式公寓行業的市場規模於二零二五年達到約人民幣500億元，並預計於二零二六年將超過人民幣800億元。該增長主要受商務旅遊、休閒旅遊及長期租賃需求上升所推動，特別是在一線城市，其供需失衡日益突出，顯示出巨大的市場潛力。數據顯示，於二零二五年，中國高端服務式公寓的平均月租約為每平方米人民幣150元至300元，一線城市核心區域的租金甚至更高。該價格水平反映市場的供需狀況及服務價值。上海高端服務式公寓市場正邁入高質量發展的新階段。

統計數據顯示，截至二零二四年底，中國有19個省份的65歲及以上人口佔其總人口超過14%，而有20個省份的60歲及以上人口佔比超過20%。該等數字顯示中國已進入中度老齡化社會，為銀髮經濟的發展提供堅實的人口基礎。自「發展銀髮經濟」的概念首次於國民經濟和社會發展第十四個五年規劃中提出，並於國民經濟和社會發展第十五個五年規劃中進一步強調以來，中國已將銀髮經濟提升至國家戰略性新興產業中的關鍵地位。該物業將經營高端長者服務式公寓，標誌著本集團發展銀髮經濟的第一步。預計對高端長者服務式公寓的需求將維持殷切。董事會認為，該物業為本集團提供良好的投資機遇，並將於收購事項完成後成為其物業組合中的主要資產。請參閱「收購事項的理由及裨益」

一節。根據臨時協議，賣方保證於完成後隨後三年各年的年度租金收入將不少於人民幣20,000,000元。本集團對長期投資該物業持樂觀態度，因為該分部將為本集團帶來穩固的收益基礎及正現金流。

展望未來，本集團將繼續致力於業務增長及把握機遇，為股東帶來更大回報。

#### 4. 營運資金

誠如本公司截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表所載，於短期銀行及其他借貸約250,671,000港元中。於二零二五年九月三十日，本集團之現金及現金等值物約為61,095,000港元。上述情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

於編製本集團自本通函日期起計12個月的營運資金預測時，本集團正採取以下措施，以確保自本通函日期起計至少未來12個月有充足的營運資金：

- (i) 本集團擁有約78,535,000港元的未動用銀行融資，可用作撥付本集團的現有財務責任及營運；
- (ii) 管理層現正尋求其他融資安排及籌資替代方案，以進一步支持本集團的資金需求；及
- (iii) 本集團將繼續物色潛在買方出售本集團若干商業物業及於聯營公司之投資，以進一步提高其流動資金狀況。

經考慮上文第(i)至(iii)項後，董事認為，本集團擁有充足營運資金，可應付其目前自本通函日期起計至少未來十二個月的需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)(b)條規定的相關確認。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，本集團的財務或交易狀況自二零二五年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表編製日期)以來概無任何重大不利變動。

下文載列為載入本通函而編製的函件、價值概要及估值證書全文，乃由獨立估值師北京高力國際土地房地產資產評估有限公司就其對本集團所持目標公司物業權益於二零二六年一月三十一日按竣工基準計算的市值的意見發出。

吾等的編號：25-13943



北京高力國際土地房地產資產評估有限公司  
北京市朝陽區  
建國路91號  
金地廣場A座507室

敬啟者：

關於：中華人民共和國上海市閔行區浦江鎮482街坊2/4丘「櫻花台康養公寓」(「該物業」)之估值

## 指示

吾等謹此提述潤中國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文合稱「貴集團」)就評估該物業市值給予吾等之指示，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及搜查，並已取得吾等認為就向閣下提供吾等於二零二六年一月三十一日(「估值日期」)按竣工基準計算的該物業市值之意見(以供載入公開文件)而言屬必需之進一步資料。

## 估值基準

吾等之估值乃按市值基準提供，吾等將其定義為「於估值日期，一項資產或負債在自願買方與自願賣方於公平交易中，經適當營銷後進行交易，而訂約方均行事明智、審慎且不受強迫下應可換取之估計金額」。

市值被理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮出售或購買(或交易)的成本，亦不抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估計明確排除因與銷售相關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而抬高或壓低的估計價格。

## 估值準則

於評估物業權益時，我們已全面遵守及符合最新版本《英國皇家特許測量師學會(RICS)全球估值準則》、國際估值準則委員會(IVSC)的國際估值準則，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章、第14章、第14A章及應用指引第12項的規定。

## 估值師資格

本估值由胡建明(英國皇家特許測量師學會註冊編號：0837243)編製。胡建明為英國皇家特許測量師學會資深會員。胡建明為高力中國區估值及諮詢服務執行董事。彼具備進行估值的合適資格，並在中國對此等規模及性質的物業進行估值方面擁有超過25年經驗。

胡建明乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈並包含國際評估準則的最新《RICS全球估值準則》所界定的獨立估值師行事。

估值師及北京高力國際土地房地產資產評估有限公司均不知悉任何可被合理視為可能影響其對該物業價值作出公正客觀意見的能力的金錢權益或衝突。

## 估值方法

該物業正在開發中，將由 貴集團持有作為養老院。根據 貴公司的具體指示，吾等已在該物業於估值日期已竣工的假設前提下對該物業進行估值。

在釐定該物業的市值時，吾等已採用成本法及市場法對該物業進行估值。由於該等樓宇的性質，不大可能有現成的相關市場可資比較銷售，故該物業的樓宇已按成本法進行估值。

成本法利用經濟原則提供價值指標，即除非涉及不當的時間、不便、風險或其他因素，否則買方為一項資產支付的價格不會超過其通過購買或建造獲得

同等效用資產的成本。該方法通過計算一項資產的現時重置或再生產成本，並扣除物理損耗及所有其他相關形式的陳舊過時，從而提供價值指標。

在評估該物業的土地部分時，採用了市場法。市場法通過將標的資產與有價格資料可循的相同或類似資產進行比較，從而提供價值指標。透過分析自願買賣雙方之間該等合資格「公平交易」銷售，在比較該等銷售價格以評估標的資產的價值時，會就面積、位置、設施及其他相關因素作出調整。當存在性質相似資產的可靠銷售證據時，此方法通常用於評估資產價值。

所釐定的市值代表整個綜合體或開發項目作為一個單一、統一的實體，並無考慮涉及該綜合體或開發項目個別部分的零散交易。

## 資料來源

儘管吾等已盡可能作出獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問就該物業在中國的業權所提供的資料。吾等亦已接納向吾等提供的該等資料就估值目的而言為真實及正確。這包括所有權、地盤及建築面積、地役權、保有權、物業權益的識別及所有其他相關事宜。

吾等亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見。吾等相信，編製估值時所用的假設屬合理，且無理由懷疑 貴公司向吾等提供的對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

## 業權文件

吾等已獲提供與該物業有關的部分業權文件副本或摘錄，並已在可能的情況下作出相關查詢。由於中國土地註冊制度的性質，吾等並無審查原始文件以核實中國物業權益的現有業權或可能附於該物業權益的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等已作出假設，即已取得該物業的完整及妥善所有權，且所有應付土地溢價或土地使用權費已悉數結清。

吾等已依賴 貴公司法律顧問國浩律師(上海)事務所就該物業在中國的業權所提供的意見。吾等對就該等資料作出的任何詮釋概不負責，該等詮釋更適當地屬於法律顧問的範疇。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值詳情所載有關該物業法定業權的任何法律事宜概不負責。

### 假設及注意事項

吾等的估值乃基於以下假設作出：擁有人可在公開市場上按竣工基準出售該物業，而不附帶任何會影響該物業價值的延期條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的估值並無就該物業的任何押記、按揭或欠款，或就促成出售可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等已在假設以下各項的情況下進行估值：

- 上文「資料來源」一節所載由 貴公司及 貴公司法律顧問國浩律師(上海)事務所提供的有關該物業業權的資料為真實及正確；
- 物業權益不受污染及環境問題或危害的影響；
- 就本估值報告所依據的該物業的任何用途而言，已取得任何及所有必需的牌照、許可證、證書及授權；
- 吾等按該物業將根據向吾等提供的最新發展建議開發及竣工，且不會有影響建設計劃的重大不利因素的基準對該物業進行估值；及
- 吾等亦已假設，由於該物業將按竣工基準進行交易，完成該物業所需的建造成本已於估值日期悉數支付。

### 環境、社會及管治考慮因素

倘吾等的意見乃基於《國際評估準則(IVS)》，吾等已考慮i)吾等於視察物業時(如有)明顯可見的該等重大環境、社會及管治(ESG)因素，及ii)吾等認為對吾等的意見有重大影響的因素。此乃《國際評估準則》的要求。在吾等的意見中，

吾等已盡力分析是否有任何重大的環境、社會及管治因素影響所評估的價值。謹請閣下知悉，吾等為物業估值師，並無進行環境審核或有關與標的物業相關的任何實體在社會責任或企業管治方面合規性的任何審核的任何專業知識。該等評估超出吾等意見的範圍及目的。鑑於吾等的觀察屬非常概括的性質，閣下應就該等事宜尋求具體意見。

### 實地測量

吾等並無進行實地測量以核實該物業地盤面積的準確性，但已假設向吾等提供的文件及圖則上所示的面積在所有方面均為真實及正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、測量及面積均為約數。

### 實地視察

吾等已由CREA會員Gladys Liu(經理)於二零二六年一月二十七日視察該物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構勘察，亦無檢查被遮蓋、未暴露或無法進入的木製品或結構的其他部分，因此吾等無法報告該物業的任何該等部分並無缺陷。並無對任何服務進行測試。

謹請垂注，吾等並無進行調查以確定地基條件及服務等是否適合發展。吾等的估值乃基於該等方面令人滿意的假設而編製。

貨幣

除非另有說明，否則本報告所列的所有貨幣數字均以人民幣列賬。

吾等的估值詳情隨附於此。

此 致

香港灣仔告士打道151號  
資本中心15樓1506室  
潤中國際控股有限公司 台照

代表  
北京高力國際土地房地產資產評估有限公司  
執行董事  
胡建明  
*FRICS AICFC*  
估值及諮詢服務I中國  
謹啟

附註：胡建明先生為註冊獨立估值師，在房地產行業及資產估值領域擁有超過25年經驗。彼の估值經驗涵蓋中國內地。胡先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

二零二六年四月三十日

## 估值詳情

## 貴集團所持開發中物業

該物業	描述及保有權	入住詳情	於二零二六年 一月三十一日 竣工時的市值												
櫻花台康養公寓， 位於中國上海市 閔行區浦江鎮 482街 坊2/4丘	<p>該物業，即櫻花台康養公寓，位於閔行區聯航路以南及三魯公路以西。距離地鐵8號線聯航路站約1.2公里。該地區周邊為住宅區及商業園區，並設有公共設施及便捷的公共交通網絡。</p> <p>該物業將包括兩幢樓宇，包括一幢12層高的主樓及一幢3層高的附樓，作長者公寓用途。該物業於竣工後的建議總建築面積為19,692.69平方米，總地盤面積為7,838平方米。於吾等視察之日及據告知，該物業的主體結構已竣工。主體結構的竣工驗收已於二零二五年四月完成，而內部裝修工程目前正在進行中。內部裝修工程計劃於二零二六年四月三十日或之前完成。於竣工後，該物業將提供(其中包括)204套公寓、活動室、餐廳及康樂及娛樂設施。該物業由業主持有作自用。</p> <p>該物業的建議總建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="424 1491 858 1772"> <thead> <tr> <th data-bbox="424 1491 475 1523">部分</th> <th data-bbox="635 1491 687 1523">樓層</th> <th data-bbox="715 1491 858 1559">總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="424 1604 475 1636">地上</td> <td data-bbox="608 1604 687 1636">1-12樓</td> <td data-bbox="751 1604 858 1636">15,776.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1640 475 1672">地下</td> <td data-bbox="576 1640 687 1672">地下一層</td> <td data-bbox="751 1640 858 1672">3,916.69</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1725 475 1757">總計</td> <td></td> <td data-bbox="751 1725 858 1757"><u>19,692.69</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	樓層	總建築面積 (平方米)	地上	1-12樓	15,776.00	地下	地下一層	3,916.69	總計		<u>19,692.69</u>	於吾等視察之日，該物業的主體結構已竣工。該物業的內部為毛坯狀態。根據所提供的資料，主體結構的竣工驗收已完成，而前期內部裝修工程目前正在進行中。據貴公司告知，該物業擬用作服務式公寓，目標客戶為高齡及年長住戶。	人民幣441,000,000元
部分	樓層	總建築面積 (平方米)													
地上	1-12樓	15,776.00													
地下	地下一層	3,916.69													
總計		<u>19,692.69</u>													
	根據所提供的不動產權證書，該物業的土地使用權已獲授予，作酒店用途，期限至二零四九年八月十九日屆滿。														

附註：

1) 根據貴公司與上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司(「賣方」)所訂立日期為二零二五年三月二十六日的臨時協議，賣方已有條件同意出售，而貴集團已有條件同意按竣工基準收購該物業，總代價為人民幣400,000,000元。

2) 根據上海市閔行區市場監督管理局頒發的營業執照，貴公司賣方一名關連人士的基本資料如下：

企業名稱：	上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	913101126941653190
執照編號	12000000202003160245
類型	有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)
法定代表人	彭毅敏
註冊資本	人民幣100,000,000元
成立日期	二零零九年九月二日
經營期限	自二零零九年九月二日至長期
地址	上海市閔行區三魯公路719弄58號1幢1層115室
經營範圍	<p>許可項目：房地產開發經營。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門的批准文件或許證件為準。)</p> <p>一般項目：養老服務；健康諮詢服務(不含診療服務)；企業管理；企業管理諮詢；市場營銷策劃；企業形象策劃；禮儀服務；會議及展覽服務；酒店管理；物業管理；五金產品、電器銷售；停車場服務；物業管理；家政服務；清潔服務；營養健康諮詢服務；旅遊諮詢服務。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動。)</p>

3) 根據日期為二零零八年十一月十一日的滬閔地(2008) 12081111E01426號《建設用地規劃許可證》，上海鵬欣(集團)有限公司獲准使用一幅地盤面積為12,487平方米的地塊作酒店用途。

4) 根據日期為二零零九年八月二十日的滬閔規土(2009)出讓合同補字第1號《上海市國有土地使用權出讓合同補充合同》，上海鵬欣(集團)有限公司通過在建工程轉讓方式取得浦江鎮「智匯園」項目的土地。上海市閔行區規劃和土地管理局與受讓人上海鵬欣(集團)有限公司簽

訂補充協議，對土地使用條件進行調整：調整後的土地出讓面積為79,763.5平方米，其中住宅用地65,878.4平方米，服務式公寓辦公用地6,046.9平方米，酒店用地7,838.2平方米。服務式公寓辦公用地年限調整為50年，酒店用地年限調整為40年，自簽訂補充合同之日起計算

據悉，該物業作酒店用途的佔地面積已由12,487平方米調整至7,838.2平方米。

- 5) 根據日期為二零零九年九月八日的滬閔規土(2009)出讓合同補字第15號《上海市國有土地使用權出讓合同補充合同》，受讓人由上海鵬欣(集團)有限公司變更為上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司。
- 6) 根據日期為二零零九年九月十四日的滬房地閔字(2009)第056390號《不動產權證書》，該物業地盤面積為7,838.00平方米的土地使用權已授予上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司，作酒店用途，期限至二零四九年八月十九日屆滿。
- 7) 根據日期為二零一九年十二月十六日的滬閔建(2019)FA310112201908120號《建設工程規劃許可證》，該物業的建設規模為19,692.69平方米，其中包括3,916.69平方米的地下總建築面積。計容建築面積為15,676平方米及不計容建築面積為100平方米。
- 8) 根據日期為二零一九年十二月十八日的1902MH0533D01號《建築工程施工許可證》，該物業建設規模為19,692.69平方米的建築工程獲准開工。
- 9) 根據建設工程綜合竣工驗收，該物業建設規模為19,527平方米的建築工程已於二零二五年四月竣工。
- 10) 據 貴公司告知，該物業的估計總建造成本約為人民幣273,516,000元，而於估值日期該物業已產生的建造成本約為人民幣189,228,000元。據 貴公司告知，尚未支付的建造成本將用於內部裝修工程，並將由賣方承擔。
- 11) 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

<b>地點</b>	該物業位於上海市閔行區聯航路以南及三魯公路以西。
<b>交通</b>	距離地鐵8號線聯航路站約1.2公里。該地區周邊為住宅區、商業園區，並設有公共設施及便捷的公共交通網絡。上海浦東國際機場距離該物業約28公里。此外，該地區可隨時乘搭的士及巴士。
<b>周邊地區性質</b>	該物業位於浦江鎮，周邊為住宅區及商業園區。該地區包括國家863軟體專業孵化器基地、浦江智谷、浦江智地精品商務園、鵬欣智匯園、三弦金悅時光、複地申公館及旭輝浦江國際等。

- 12) 吾等已獲提供一份由 貴公司中國法律顧問國浩律師(上海)事務所就該物業編製的法律意見書，其中(其中包括)載有以下資料：
- i. 上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司已根據《上海市國有土地使用權出讓合同》的條款悉數支付該物業的全部地價；
  - ii. 該物業位於浦江鎮482街坊2/4丘，分類為國有土地使用權。上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司已取得滬房地閔字(2009)第056390號不動產權證書，該證書確認其擁有使用該物業土地的合法權利。此合法業權允許上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司根據中國法律從事開發、建設及處置活動；
  - iii. 於土地使用權的剩餘土地保有權年期內，買方有權根據中國法律合法使用、受益於及處置標的物業；
  - iv. 該物業已抵押予華夏銀行股份有限公司上海分行，以獲取一筆人民幣220,760,000元的貸款，期限自二零二一年五月十八日至二零三一年五月十八日。一旦完成註銷抵押的手續，於該物業上設立的抵押權將被解除。該物業將不再受抵押限制，並可合法轉讓；
  - v. 上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司已合法擁有該物業的相關土地使用權。於上述土地使用權期限內，上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司有權開發該物業，亦有權通過轉讓、租賃、再抵押或其他合法方式處置該物業；
  - vi. 該物業的業權文件—《不動產權證書》及《建設用地規劃許可證》—指明其土地用途為酒店。然而，該物業於竣工後擬作為長者公寓營運。此用途變更符合上海市現行支持養老產業的政策。考慮到實際營運用途的合規要求，建議盡快向民政局等相關部門對已竣工物業進行登記備案。在開始營運前，必須經區政府全面評估審查後獲得批准，並由上海市民政局頒發養老機構登記證，以確保該物業的合規營運不存在重大法律風險；
  - vii. 儘管《不動產權證書》及《建設用地規劃許可證》中訂明該物業的土地用途獲准為酒店，但現行相關政策允許將該樓宇臨時改作養老服務等功能。此規定適用於零售、辦公或社區用途的物業，前提是確保結構和消防安全，且規劃許可和土地用途保持不變。禁止新建或擴建。
- 13) 該物業位於閔行區及浦東區的交界處，故將考慮閔行及浦東兩地的可資比較案例。在中國內地的土地分類中，酒店用地被分類為商業用地，土地使用年期為40年。我們已透過中國土地市場網進行土地交易查詢，其中所有資料均由各級行政機關的主管自然資源部門編製、披露及公佈。我們已審閱過去三年於浦東及閔行達成的商業用地交易，並在詳盡基礎上識別出三個土地可資比較項目。於估值日期，所選取位於閔行及浦東的可資比較地點的商業用地平均樓面地價介乎每平方米人民幣7,200元至每平方米人民幣13,400元。於估值過程中，

我們已考慮相關調整因素，例如交易日期、佔地面積、地點、剩餘土地使用年期、土地等級及容積率等，以釐定該物業土地部分的樓面地價。土地價值乃將樓面地價乘以地上建築面積計算得出。

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
物業名稱	浦東新區 上海國際旅遊度假區 北片區02PD-0003 單元01-03及 01-06地塊	浦東新區 PDP0-0706單元 C05A-17地塊	閔行區顧橋社區 MHP0-0402單元 19A-05A地塊
區/縣	上海市浦東新區	上海市浦東新區	上海市閔行區
詳細地址	東至01-08地塊， 南至北園場河， 西至01-02地塊， 北至01-05地塊	東至C05A-18地塊， 南至繡川路， 西至C05A-14地塊， 北至C05A-16地塊	閔行區顧橋鎮 東至19A-06A， 南至聯農路， 西至顧衛路， 北至19A-07A
交易日期	二零二三年 八月十七日	二零二五年 十一月二十四日	二零二五 年九月二十四日
地盤面積(平方米)	133,227.30	10,708.03	2,701.72
土地用途	商業	商業	商業
樓面地價(人民幣)	13,325	7,254	7,530

對可資比較項目作出的主要調整如下：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
土地使用年期	向下調整	向下調整	向下調整
交易日期	向上調整	無調整	向上調整
地點	無調整	向上調整	向上調整
地盤面積	向上調整	向上調整	向下調整
容積率	向下調整	向下調整	無調整
土地等級	無調整	向下調整	無調整
調整後單價(人民幣/平方米)	9,216	7,701	7,543
權重	33%	33%	33%
加權價值(人民幣/平方米)	3,072	2,567	2,514
採納加權單價(人民幣/平方米)	8,150		
土地價值			人民幣128,000,000元

對可資比較交易採納的調整釐定如下：

土地使用年期：對所有可資比較項目向下調整，以反映該物業較短的土地使用年期。

交易日期：對較早發生的交易向上調整，以考慮隨後的市場通脹；若交易日期足夠接近，則不作調整。

地點：若該物業享有較優越的地理位置優勢(包括公共設施及周邊基礎設施)，則進行向上調整。

地盤面積：對佔地面積較大者向上調整，對佔地面積較小者向下調整。

容積率：若可資比較項目的容積率較低，則向下調整。

土地等級：若該物業的土地等級遜於可資比較項目，則向下調整。

14) 該物業的詳細計算列表如下：

	總建築面積(平方米)	採納地價	估值
<b>樓宇部分</b>			
建造成本	19,692.69	人民幣13,890元/平方米	人民幣273,500,000元
融資費用		按建造成本的3.0% (i)	人民幣12,400,000元
溢利		建造成本的10.0% (ii)	人民幣27,350,000元
		小計	人民幣313,000,000元
			(四捨五入至最接近百萬元位數)
<b>土地部分</b>			
土地價值	15,676.00	人民幣8,150元/平方米	人民幣128,000,000元
		小計	人民幣313,000,000元
		總計	<u>人民幣441,000,000元</u>

(i) 融資費用之利率乃參考中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心於二零二五年十二月二十二日公佈之一至五年期貸款市場報價利率(「LPR」)3.0%。於計算融資費用時，吾等假設建築成本於估計三年建築期內均勻產生。由於建築成本隨時間均勻產生，平均建築成本開支發生於建築期的中點，意味著資金平均於一半時間內尚未償還，因此融資費用按半個建築期計算。因此，融資費用乃按建築成本於1.5年內以每年3%的複利調整計算。

(ii) 利潤率乃透過對比中國內地上市商業房地產公司之成本利潤率釐定，其平均利潤率約為11.5%。經考慮現行市況後，已採納10%的利潤率。

15) 為供參考，吾等對該物業的估值(分為土地及樓宇)明細概述如下：

於二零二六年  
一月三十一日  
竣工時市值

土地部分	人民幣128,000,000元
樓宇部分	人民幣313,000,000元

16) 在估值過程中，吾等已評估該物業於估值日期竣工時的市值。吾等的估值基準與本公司和上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司(「賣方」)於二零二五年三月二十六日訂立的臨時協議一致，即該物業將按竣工基準轉讓，且總建造成本已悉數結清。為供本公司管理層參考，吾等建議，該物業於二零二六年一月三十一日按現有狀況計算的市值為人民幣345,000,000元。截至估值日期，該物業已產生的建造成本約為人民幣189,228,000元，該金額已於我們評估現況下的市值時予以考慮。

17) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批准和許可證的授予情況如下：

《國有土地使用權出讓合同》	是
《建設用地規劃許可證》	是
《建設工程規劃許可證》	是
《建築工程施工許可證》	是
《建設綜合竣工驗收》	是
《不動產權證書》	是
營業執照	是

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏其他事宜，致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，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、相關股份及債券中持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例該等條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記入於該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

姓名	持有權益或淡倉的公司名稱	權益性質	股份數目	持股之概約百分比
姜孝恒	本公司	受控法團權益	2,042,210,000 股份(L) (附註)	28.00%

(L)指於股份中持有的好倉

附註：該等股份包括由Rich Monitor Limited持有的1,133,300,000股股份及由鵬欣控股有限公司持有的908,910,000股股份，兩間公司均由本公司執行董事兼主席姜孝恒先生(「姜孝恒先生」)全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於2,042,210,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例該等條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或淡倉)，或須根據證券及期

貨條例第352條記入於該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 擁有5%或以上股權的人士**

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中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披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有於本集團任何其他成員公司已發行有投票權股份中附帶可於任何情況下在股東大會上投票權利的任何類別股本面值10%或以上的權益，或擁有有關該等股本的購股權：

姓名	持有權益或淡倉的公司名稱	權益性質	股份數目	持股之概約百分比
Rich Monitor Limited	本公司	實益擁有人	1,133,300,000 股份(L) (附註1)	15.54%
鵬欣控股有限公司	本公司	實益擁有人	908,910,000 股份(L) (附註1)	12.46%
安盛控股有限公司	本公司	實益擁有人	1,088,835,000 股份(L) (附註2)	14.93%
湯湧寧	本公司	受控法團權益	1,088,835,000 股份(L) (附註2)	14.93%

(L)指於股份中持有的好倉

附註：

1. Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司由執行董事姜孝恒先生全資實益擁有。
2. 安盛控股有限公司由湯湧寧先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司1,088,835,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，概無人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中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披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司已發行有投票權股份中擁有10%或以上的權益，或擁有有關該等股本的任何購股權。

### 3. 服務合約

於最後實際可行日期，任何董事或建議委任董事與本公司或本集團任何成員公司之間概無訂立任何服務合約或建議訂立的服務合約(可於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約則除外)。

### 4. 董事於競爭業務的權益

就董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事或建議委任董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

### 5. 重大利益

於最後實際可行日期，除姜照柏先生(本公司非執行董事兼主席)及姜孝恒先生(執行董事)被視為於收購事項中擁有權益外，概無董事自二零二五年三月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目的編製日期)以來，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除姜照柏先生(本公司非執行董事兼主席)及姜孝恒先生(執行董事)被視為於臨時協議中擁有權益外，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大利益。

### 6. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立以下並非於日常業務過程中訂立的合約：

- (a) 由the Hotel Operating Subsidiary、上海鵬啟潤管理顧問合夥企業(有限合夥)、上海榕澤商貿有限公司及上海鵬馳潤管理顧問合夥企業(有限合夥)就成立上海鵬源潤新能源科技有限公司而訂立日期為二零二四年五月

二十八日的合營企業協議，據此，上海天富將出資人民幣6,800,000元(相當於約7,276,000港元)；

- (b) 初始臨時協議；
- (c) 由本公司間接全資附屬公司北京博雅宏遠諮詢有限公司(「北京博雅」)與成建鈴訂立日期為二零二五年五月二十二日的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣200,000元(相當於約217,000港元)收購大咖機器人(北京)有限責任公司(「北京大咖」)20%股權；及
- (d) 由北京博雅與北京大咖訂立日期為二零二五年五月二十二日的增資協議，內容有關向北京大咖注資人民幣30,000,000元(相當於約32,100,000港元)作為出資。
- (e) 延期函；
- (f) 第二份延期函；及
- (g) 補充臨時協議。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何訴訟，亦無任何針對本集團任何成員公司的重大索償尚未了結或面臨威脅。

## 8. 專家資格及同意書

以下為已提供意見及推薦建議並載於本通函內的專家之資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	可根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
北京高力國際土地 房地產資產評估有限公司	專業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載格式及內容載入其意見，亦同意按本通函所載格式及內容提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行），彼等亦概無於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日（即本公司最近期經審核綜合賬目的編製日期）以來已收購或出售或租賃，或建議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。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處及總辦事處位於香港灣仔告士打道151號資本中心15樓1506室。
- (b) 本公司之股份過戶登記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。
- (c) 本公司之公司秘書為劉志樂先生，彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東大會日期（包括該日）止（為期不少於14日）於聯交所網站及本公司網站 [www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk) 刊載：

- (a) 初始臨時協議；
- (b) 延期函；
- (c) 第二份延期函；及
- (d) 補充臨時協議。



**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)

茲通告潤中國國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年六月四日上午十時三十分假座香港灣仔告士打道151號資本中心15樓1506室舉行股東大會(「股東大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 批准、確認及追認由潤中國國際控股有限公司(「本公司」)作為買方與上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司作為賣方所訂立日期為二零二五年三月二十六日的臨時協議(經日期為二零二五年十二月三十一日及二零二六年三月三十一日的延期函，以及日期為二零二六年四月二十七日的補充臨時協議所補充)(統稱「臨時協議」，各份副本已提交大會並由大會主席簡簽「A」字以資識別)，內容有關買賣位於中華人民共和國上海市閔行區浦江鎮482街坊2/4丘之地塊連同其上已建及將建之樓宇，總代價為人民幣400,000,000元(可予調整)；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司按彼等酌情權可能認為為或就執行及／或落實與臨時協議及其項下擬進行之交易有關之任何事宜屬必要、合適

## 股東大會通告

或權宜而作出一切有關事項及簽署、加蓋公司印鑑、執行、完備及交付一切有關文件。」

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，二零二六年四月三十日

註冊辦事處：  
香港灣仔  
告士打道151號  
資本中心  
15樓1506室

附註：

1. 有權出席上述大會並於會上投票的股東可委任一名或多於一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司之任何股份(「股份」)之聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親身或委派代表就有關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於本公司股東名冊上就有關股份排名首位之人士方有權就有關股份投票。
3. 按所印列之指示填妥及簽署之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記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。
4. 於本通告日期，本公司執行董事為姜孝恒先生、陳懿先生及王雪女士；而本公司獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生。
5. 為釐定股東出席股東大會並在會上投票之資格，本公司將由二零二六年六月一日至二零二六年六月四日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合出席股東大會並在會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二六年五月二十九日下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。