**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。

**閣下如已售出或轉讓**名下所有瑞麗醫美國際控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函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。

# Raily Aesthetic Medicine International Holdings Limited
# 瑞麗醫美國際控股有限公司

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

**(股份代號：2135)**

## 有關收購該物業之
## 主要交易
## 及
## 2025年股東週年大會通告

本公司謹訂於2025年5月30日(星期五)下午三時正假座香港荃灣海盛路3號TML廣場29樓A2工作室舉行2025年股東週年大會(「**2025年股東週年大會**」)，大會通告載於本通函第26至31頁。本通函隨附2025年股東週年大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站(https://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.raily.com)。

無論　閣下能否出席2025年股東週年大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並交回本公司的香港股份過戶登記分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)，或通過使用本公司於2025年4月24日寄發予　閣下的通知信函內所提供的用戶名及密碼通過指定網站(https://evoting.vistra.com)送達，惟無論如何最遲須於2025年股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席2025年股東週年大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。為免生疑問，庫存股份持有人(如有)於本公司股東大會上並無投票權。

2025年4月24日

# 目　錄

*頁次*


**定義** ..... 1

**董事會函件** ..... 4

**附錄一　－　本集團之財務資料** ..... 10

**附錄二　－　物業估值報告** ..... 13

**附錄三　－　一般資料** ..... 19

**2025年股東週年大會通告** ..... 26

*於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：*

| | | |
|---|---|---|
| 「2025年股東週年大會」 | 指 | 本公司謹訂於2025年5月30日（星期五）下午三時正召開及舉行之2025年股東週年大會，以考慮及酌情批准（其中包括）(i)採納經審核綜合財務報表、董事會報告及核數師報告；(ii)重選退任董事；(iii)續聘核數師；(iv)發行股份及購回股份之一般授權；及(v)該協議及收購事項 |
| 「收購事項」 | 指 | 根據該協議之條款收購該物業 |
| 「該協議」 | 指 | 買方與賣方於2025年3月7日就收購事項訂立之協議 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為2025年3月7日之公告 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 瑞麗醫美國際控股有限公司（股份代號：2135），一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「代價」 | 指 | 根據該協議有關收購事項之代價，為人民幣21,437,012元 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「交付」 | 指 | 根據該協議之條款及條件交付收購事項 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司之統稱 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |

| | | |
|---|---|---|
| 「獨立合資格估值師」 | 指 | 杭州祿誠資產評估有限公司，獨立專業估值師 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士（具有上市規則所賦予的涵義）之第三方 |
| 「獨立估值報告」 | 指 | 由獨立合資格估值師編製的該物業的獨立估值報告 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2025年4月24日，即本通函付印前確定本通函所述若干資料的最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「授權通函」 | 指 | 日期與本通函日期相同之本公司通函，內容有關（其中包括）建議(i)採納經審核綜合財務報表、董事會報告及核數師報告；(ii)重選退任董事；(iii)續聘核數師；及(iv)發行股份及購回股份之一般授權 |
| 「該通告」 | 指 | 本通函第26至31頁所載召開2025年股東週年大會之通告 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「該物業」 | 指 | 位於中國江蘇省蘇州市張家港錦豐鎮錦興路26號7幢101、201、301、401之物業，建築面積約4,660.22平方米 |
| 「買方」 | 指 | 蘇州瑞泉生物醫藥科技有限公司（前稱「蘇州詠藍生物醫藥科技有限公司」），一間於中國成立之有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |

| | | |
|---|---|---|
| 「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 | 本公司股本中的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「庫存股份」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「賣方」 | 指 | 蘇州勤廸京港科技有限公司，一間於中國成立之有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

# Raily Aesthetic Medicine International Holdings Limited
# 瑞麗醫美國際控股有限公司

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

**(股份代號：2135)**

*執行董事：*
傅海曙先生*(主席)*
宋建良先生*(行政總裁)*
王瀛先生

*獨立非執行董事：*
曹德全先生
楊小芬女士
劉騰先生

*開曼群島註冊辦事處：*
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

*香港主要營業地點：*
香港
荃灣
海盛路3號
TML廣場29樓A2工作室

敬啟者：

## 有關收購該物業之
## 主要交易
## 及
## 2025年股東週年大會通告

### 緒言

茲提述有關收購事項的該公告。

於2025年3月7日(交易時段後)，買方(本公司的間接非全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售該物業，代價為人民幣21,437,012元。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)有關收購事項的進一步詳情、上市規則規定的其他資料及2025年股東週年大會通告。

## 該協議

該協議的主要條款概述如下:

**日期:** 2025年3月7日(交易時段後)

**訂約方:** (1) 賣方: 蘇州勤廸京港科技有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

(2) 買方: 蘇州瑞泉生物醫藥科技有限公司(前稱「蘇州詠藍生物醫藥科技有限公司」)(本公司的間接非全資附屬公司)

**將予收購的物業:** 中國江蘇省蘇州市張家港錦豐鎮錦興路26號7幢101、201、301、401,建築面積約4,660.22平方米

**代價及付款條款:** 收購事項的代價為人民幣21,437,012元,須由買方按以下方式向賣方支付:

(a) 買方須於該協議成為無條件後七(7)日內向賣方支付第一期代價人民幣4,287,402.4元;及

(b) 買方須於該協議成為無條件後六十(60)個營業日內向賣方支付代價餘額人民幣17,149,609.6元。

代價乃經買方與賣方按一般商業條款公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)周邊地區性質及面積相若的物業之當前市價；及(ii)獨立估值報告所載該物業於2025年1月31日的評估值人民幣21,903,000元。獨立估值報告載於本通函附錄二。

代價將以本集團的內部資金及外部融資撥付。

於最後實際可行日期，代價尚未支付予賣方。

**先決條件：** 該協議須待取得上市規則規定之股東批准收購事項之必要批准後，方可作實。

**交付：** 根據該協議，該物業須處於適合交付狀態並將按原狀交付。雙方須進行驗收及交接，並須簽署一份物業交付表，以正式完成交付該物業。收購事項須待驗收及交接取得令人滿意的結果以及物業交付表填妥後方告完成。

## 有關該協議訂約方的資料

### 本公司

本公司（瑞麗醫美國際控股有限公司）為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2135）。本公司之主要業務為投資控股。

### 本集團

本集團的主要業務為提供醫療美容服務。本公司的醫療美容服務主要包括(i)美容外科服務，包括對面部或身體多個部位進行的美容外科診療；(ii)微創美容服務，主

要包括美容注射診療；及(iii)皮膚美容服務，主要包括各種美容能量型診療。其亦經營醫療美容管理諮詢服務和醫療美容器械產品銷售業務。

**買方**

買方為本公司的間接非全資附屬公司，其主要業務集中於醫藥及高端醫療器械製造業。

**賣方**

賣方蘇州勤廸京港科技有限公司為一間於中國成立的有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)賣方主要從事房地產開發；(ii)賣方的最終控股股東為徐菱澤；及(iii)賣方及其最終控股股東均為獨立第三方。

**有關該物業的資料**

該物業位於中國江蘇省蘇州市張家港錦豐鎮錦興路26號7幢101、201、301、401，為工業用地，建築面積約4,660.22平方米。經獨立合資格估值師採用市場比較法進行評估，該物業於2025年1月31日的估值為約人民幣21,903,000元。由於收購該物業乃於公開市場進行，有關代價為該物業於相關收購時的市場價，其亦為該物業的賬面值。截至最後實際可行日期，該物業為新建物業，由賣方擁有且不附帶任何租約或牌照。計劃對該物業進行翻新，預計相關費用介乎人民幣8.0百萬元至人民幣10.0百萬元。已就該物業是否存在產權負擔、留置權、質押及按揭進行必要檢查，結果顯示該物業概無附帶產權負擔、留置權、抵押及按揭。

**收購事項之理由及裨益**

為應對市場對醫美行業多元化產品日益增長的需求，本集團致力發展尖端醫美材料的研究及製造平台。為支持此項計劃，該物業將被收購用作主要專注生產創新醫美材料及器械產品的生產設施，從而增強本集團在醫療美容上遊行業的發展及生產能力並鞏固其市場地位。收購事項將使本集團能夠建立涵蓋皮膚注射產品等醫美材料及

器械產品的生產設施，從而確保更有力控制產品質量及促進產品技術創新，同時滿足市場對醫美先進材料及器械產品日益增長的需求。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且其項下擬進行之收購事項符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於該協議項下之交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須於批准收購事項的董事會會議上放棄投票。

董事會已評估獨立合資格估值師的經驗及資格，即：(a)獨立合資格估值師在中國擁有豐富經驗，並有為中國上市公司編製估值報告的往績記錄；(b)獨立合資格估值師為中華人民共和國財政部的註冊估值師；(c)編製獨立估值報告所採用的方法乃市場比較法，其為房地產慣用的估值方法；及(d)該物業的市值處於獨立估值報告所述可資比較物業的價格範圍之內。基於上文所述，董事會認為獨立合資格估值師擁有經驗及資格，且該物業的估值及收購事項的代價屬公平合理。

## 收購事項之財務影響

緊隨收購事項完成後，本集團之資產將由約人民幣249.9百萬元（根據本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表）增加至人民幣271.4百萬元。於最後實際可行日期，本集團尚未就收購事項獲得任何外部融資，而對本集團負債之財務影響將為外部融資金額（如有）。緊隨收購事項完成後，本集團之盈利將不會受到影響。於最後實際可行日期，董事確認，收購事項將不會對本集團造成任何重大不利財務影響。值得注意的是，上述分析僅供說明用途，並不代表本集團於收購事項完成後之財務表現及狀況。

## 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

本公司將舉行2025年股東週年大會以考慮及酌情批准(其中包括)(i)採納經審核綜合財務報表、董事會報告及核數師報告;(ii)重選退任董事;(iii)續聘核數師;(iv)發行股份及購回股份之一般授權;及(v)該協議及收購事項。該通告載於本通函第26至31頁。有關該通告內關於上文第(i)至(v)項之第1至7項普通決議案(如適用)之詳情,請參閱授權通函。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,概無股東或彼等各自之任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益並須於2025年股東週年大會上就批准收購事項放棄投票。

## 建議

董事(包括獨立非執行董事)認為,該協議之條款乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,且其項下擬進行之收購事項符合本公司及股東之整體利益。

因此,董事會將建議股東於2025年股東週年大會上投票贊成批准收購事項的決議案。

## 其他資料

務請　閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此　致

*列位股東*　台照

承董事會命
**瑞麗醫美國際控股有限公司**
*主席*
**傅海曙先生**
謹啟

2025年4月24日

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表分別披露於本公司分別於2023年4月21日（第93至183頁）、2024年4月19日（第97至183頁）及2025年4月24日（第102至190頁）刊發的同年年報內，該等報告已於本公司網站(http://www.raily.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登，可透過以下直接超連結查閱：

(1) 於2023年4月21日刊發的本公司截至2022年12月31日止年度的年報（第93至183頁）：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042100652_c.pdf

(2) 於2024年4月19日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的年報（第97至183頁）：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900786_c.pdf

(3) 於2025年4月24日刊發的本公司截至2024年12月31日止年度的年報（第102至190頁）：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042400996_c.pdf

## 1. 營運資金

經計及可供使用之銀行融資、本集團內部產生之資金及收購事項對現金流之影響後，在並無不可預見情況下，董事認為本集團可動用的營運資金足以滿足本集團自本通函日期起計至少12個月的需求。

## 2. 債務聲明

於2025年2月28日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有以下尚未償還債務:

| | **2025年2月28日**<br>*人民幣百萬元* |
|---|---|
| 計息銀行借款*(附註1)* | 13.0 |
| －銀行貸款 | 13.0 |
| －其他貸款 | – |
| 抵押貸款*(附註2)* | 7.1 |
| －銀行貸款 | – |
| －其他貸款 | 7.1 |
| 租賃負債*(附註3)* | 34.7 |
| 總計 | 54.8 |

*附註:*

(1) 於2025年2月28日,所有計息銀行借款均為無抵押貸款,且並無以擔保作抵押。

(2) 於2025年2月28日,其他貸款乃向一間金融機構海通恆信國際融資租賃股份有限公司借入。該等貸款由本集團以其機械設備作抵押,該等機械設備於2025年2月28日的賬面淨值約為人民幣1.6百萬元,且由本公司及其若干附屬公司擔保。

(3) 於2025年2月28日,租賃安排以本集團已抵押存款約人民幣1.5百萬元作抵押,且並無以擔保作抵押。

除上文所述或在本通函內另行披露外,以及除集團內公司間之負債外,於2025年2月28日營業時間結束時,本集團並無任何已發行但未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債或承兑信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他債務證券及或然負債。

## 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自2024年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

## 4. 財務及貿易展望

截至2024年12月31日止十二個月，綜合收益為人民幣199,342,000元（截至2023年12月31日止十二個月：人民幣189,384,000元），而歸屬於本公司股東的綜合虧損淨額為人民幣59,212,000元（截至2023年12月31日止十二個月：人民幣32,457,000元）。

隨著醫美市場的逐步規範，專業技術的日趨成熟，消費者對醫美的需求將呈上升趨勢，市場規模還將繼續擴大。非手術類醫美項目憑藉操作手段靈活、創傷小、恢復期短、風險低等特點，迅速搶佔醫美消費市場，其中的皮膚管理和抗衰老將是需求量最大的兩個細分領域。隨著大眾醫美意識崛起、消費者年輕化、非手術類醫美項目快速普及和互聯網平台興起，醫美已經從小眾消費轉向大眾消費。我們將重點發展非手術類醫療美容服務產品，加大技術與科研投入，加強醫美從業人員的專業知識和臨床經驗，確保消費者的安全和滿意度。每個人的美麗標準和需求都不同，因此個性化定製化的醫美服務成為未來發展的趨勢。通過科學的測量和評估，醫生可以根據消費者的個人特點和需求，量身定製專屬的醫美方案，提供更精確、更有效的醫美服務。我們在進行醫美服務項目的開展過程中，將更注重產品、服務、管理等各方面的品質，達到精細管理，推出個性化的特色醫美服務與產品。

*以下為獨立估值師杭州祿誠資產評估有限公司就其對該物業於2025年1月31日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。*

杭州祿誠資產評估有限公司
牌照號碼：91330105MA28U3T04C
電話：086 0571 8506 7109
電郵：chenxiongwei@lczcpg.onexmail.com
中國浙江省杭州市
上城區贊成太和廣場8幢

敬啟者：

有關：中國江蘇省蘇州市張家港錦豐鎮錦興路26號7幢101、201、301、401(「**該物業**」)

## 指示

吾等遵照蘇州詠藍生物醫藥科技有限公司(「**貴公司**」)的指示對該物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以向　閣下提供吾等關於該物業於2025年1月31日(「**估值日期**」)的市值之意見。

本函件構成估值報告的一部分，識別所估值之該物業、闡明是項估值的基準及方法、列明吾等於估值過程中所作之假設及業權調查以及限制條件。

## 估值基準

吾等對該物業之估值乃指市值，而吾等將市值定義為「資產或負債經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。吾等之估值乃遵循國際估值準則委員會不時頒佈的國際估值準則。

## 估值方法

編製獨立估值報告所採用的方法為市場比較法。市場比較法考慮類似物業的市場交易，將待估值物業與接近估值基準日成交的可資比較物業進行直接比較。對地點、質量及面積相似的可資比較物業進行分析，並根據各物業各自的優點及缺點作出調整，以得出市值的公平比較。

該物業為工業用地，所在地區有眾多處於同一供需圈內且用途相似及區域鄰近的可資比較銷售案例。該等物業的市場交易活躍，因此，本次估值採用市場比較法。

## 估值假設

### (a) 一般假設

估值乃假設業主按物業權益的市值出售該物業權益，而並無憑藉可能影響物業權益價值之延期合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的估值並無考慮任何物業權益之任何抵押、按揭或所欠負的債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。在估值中，亦假設物業目標可在市場上自由交易而無需繳納地價或其他任何費用或款項。

### (b) 特殊假設

該物業包括指定用於製造業務的工業用地之業權。現假設該業權可在不受任何限制亦不需額外成本之情況下轉讓，從而實現無縫過渡並用於醫療美容材料的生產。

## 可資比較物業的選擇

於進行估值時，吾等參考相關出售可資比較物業，並根據以下條件進行篩選：

(a) 時間－近12個月之可資比較銷售交易及報價；

(b) 地點－具有與該物業類似之交通條件，處於同一供需圈或者距離該物業5公里範圍內；

(c) 建築狀況－可資比較物業之建築狀況及設施與該物業類似；及

(d) 用途－可資比較物業用作工業辦公場所。

吾等已分析類似物業的近期市場銷售交易，並與該物業進行比較。各可資比較物業均按其單價作出分析；各可資比較物業的特徵均與該物業進行比較，如有差異，則調整單價，以得出該物業的適當單價。可資比較物業乃經考慮該物業之時間、地點、建築狀況及用途後最終確定。對該物業進行估值時，根據上述篩選條件選取的可資比較物業已詳盡無遺。

## 業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益之各份文件副本，並已對估值範圍內的資產進行現場勘察、核實及調查。吾等已對客戶及相關各方提供的所有權證明、財務資料及其他與估值對象相關之文件進行必要的核查。吾等已透過觀察、查詢、審閱文件、實地調查、查冊及交叉核查等方式進行核實及驗證。然而，吾等並未核實該物業之所有權及查證是否存在任何會影響其所有權的產權負擔。於此披露之有關該物業土地註冊之資料僅作參考用途。

## 實地視察

費思悅已於2025年2月11日視察該物業，彼具備中國資產評估師資質。於實地視察期間，吾等已確定該物業之下列事宜：

- 該物業所在區域之整體環境及發展狀況；
- 該物業現有用途；

- 該物業佔用情況；
- 該物業所提供之設施；
- 該物業是否存在任何違規使用情況；
- 該物業之維修及保養情況；及
- 該物業是否貼有任何封閉令及收樓令。

**限制條件**

吾等之報告並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負的債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。吾等估值時乃假設賣方在市場出售該物業，而並無憑藉可能影響該物業價值之延期合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等在很大程度上倚賴　貴公司所提供之資料，並已接納吾等獲提供的有關年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、出租等事宜及該物業所有其他相關事宜之意見。

吾等已對該物業進行內外部視察，惟並無進行該物業結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等無法匯報該物業之樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何該物業之樓宇及構築物設施。

吾等並無理由懷疑　貴公司向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲　貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

此　致

蘇州詠藍生物醫藥科技有限公司
中國江蘇省
蘇州張家港
錦豐鎮錦興路26號
7幢

代表
**杭州祿誠資產評估有限公司**
*中國資產評估師*
**陳雄偉**
謹啟

2025年2月18日

*陳雄偉為資產評估師及房地產估價師，於中國內地擁有逾25年的資產評估經驗。彼為中國資產評估師協會及房地產估價協會會員。*

## 該物業之估值證書

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2025年1月31日之市值 |
|---|---|---|---|
| 中國江蘇省蘇州張家港錦豐鎮錦興路26號7幢101、201、301、401（「**該物業**」） | 勤廸醫療器械產業創新港位於江蘇省蘇州張家港市錦豐鎮錦興路。周邊為工業園區，總佔地面積136.5畝，共有29幢樓宇，主要為4層及5層標準廠房，以及1幢商業大廈。總建築面積約為170,000平方米。本次評估的物業為勤廸醫療器械產業創新港7幢，為四層廠房，總建築面積4,660.22平方米。<br><br>該物業於2023年竣工。<br><br>該物業（包括101、201、301及401）之總可出售樓面面積約為4,660.22平方米。該物業之總可出售地盤面積約為1,145.86平方米。<br><br>該物業附帶土地使用權，作工業用途，年期直至2071年8月30日為止。*（見下文附註1）* | 據吾等視察，該物業於2025年1月31日處於未使用狀態。<br><br>其中：一至三層已翻新，第四層為空置。 | 人民幣21,903,000元 |

*附註：*

1. 該土地之所有權由國家持有，而土地之使用權已透過張家港市不動產登記中心所頒發日期為2024年10月31日之蘇(2024)張家港市不動產權第2077673號、蘇(2024)張家港市不動產權第2077672號、蘇(2024)張家港市不動產權第2077674號及蘇(2024)張家港市不動產權第2077675號不動產權證書批授予蘇州勤廸京港科技有限公司。該土地作工業用途，年期直至2071年8月30日為止。

2. 根據日期為2024年1月10日之企業法人營業執照副本，蘇州勤廸京港科技有限公司為一間於2021年5月19日在中國註冊之有限公司，具有永久營業期限。

3. 該物業分類為持作自用。

4. 於對該物業進行估值時，吾等已參考多項可資比較物業。所有可資比較物業的建築狀況及設施相若，即(a)可資比較物業為樓齡相對較新的一手物業，而該物業為新建物業，條件相當；(b)可資比較物業的狀況相對較新，與該物業相當；(c)可資比較物業的物業類型屬於工業用途並具有相似特徵，例如區域因素（包括道路交通、環境狀況、工業聚集程度、與物流樞紐的距離及基礎設施完備程度）及個別因素（包括道路遠近、建築面積、樓層、室內裝修、設施、層高、內部佈局及轉租潛力）。基於用途（工業辦公場所）的篩選標準屬公平合理，乃由於：(a)所有選定的可資比較物業均為工業辦公場所，而該物業亦曾用作工業辦公場所，其用途屬工業性質；(b)根據工業用途，該等工業辦公場所可作多種工業用途，以滿足不同的工業需要，例如工業辦公室、工業生產設施及倉庫等；(c)因此，該物業為工業辦公場所，並由　貴公司收購及用作生產設施。故此，於識別可資比較物業時，將篩選範圍設定為包括可作多種工業用途（涵蓋生產設施）的工業辦公場所，被視為屬公平合理。選定的可資比較物業詳情載列如下：

| 交易日期 | 地點 | 土地用途 | 許可總建築面積（總建築面積） | 交易價格（人民幣元）／總建築面積每平方米價格 |
|---|---|---|---|---|
| 2024年11月 | 稻興光合製造中心 | 工業用地 | 1,700.00 | 4,705.88／平方米 |
| 2024年12月 | 楊錦公路 | 工業用地 | 1,715.00 | 4,897.96／平方米 |
| 2025年1月 | 錦豐鎮工業區 | 工業用地 | 2,000.00 | 4,500.00／平方米 |

就該物業與可資比較物業之間的差異所作出調整的詳情包括以下各項：(a)篩選三項與該物業屬同一類型的近期成交的可資比較物業。各可資比較物業的具體情況主要包括：物業地點、土地用途、建築面積、總建築面積每平方米價格、交易狀況、交易日期、區域因素及個別因素；(b)釐定調整係數。根據可資比較物業的具體情況，釐定交易狀況、區域因素及個別因素的調整係數，並設定該物業為100分作為基準（100分以上表示可資比較物業的狀況優於該物業，而100分以下則表示可資比較物業的狀況遜於該物業）；及(c)計算調整係數。該物業的經調整價格=可資比較價格×交易狀況調整係數×區域因素調整係數×個別因素調整係數。

經就多項因素（主要包括該物業與可資比較物業在交易狀況、建築面積及層高方面的差異）作出調整後，所採納之該物業土地價格按總建築面積計為每平方米人民幣4,700元，乃按三項可資比較物業按總建築面積計的每平方米平均價格計算並約整至百位數。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司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）的股份、相關股份及債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條之規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### *(i) 於本公司的股份、相關股份及債權證中的好倉*

| 姓名 | 身份／權益性質 | 擁有權益的股份數目 | 佔本公司權益概約百分比[1] |
|---|---|---|---|
| 傅海曙先生[2] | 於受控法團的權益 | 295,808,923 | 53.10% |

*附註：*

1. 有關百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數（即557,077,333股股份）計算。

2. 該等股份由傅海曙先生全資擁有的公司瑞德諮詢管理有限公司持有。

*(ii) 於相聯法團的股份、相關股份及債權證中的好倉*

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 身份／權益性質 | 擁有權益的普通股數目 | 佔相聯法團已發行股份總數概約百分比 |
|---|---|---|---|---|
| 傅海曙先生 | 瑞德諮詢管理有限公司 | 實益擁有人 | 50,000 | 100.0% |

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無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）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，有關人士（董事及本公司主要行政人員除外）及法團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分部之條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述登記冊的權益及淡倉如下：

***主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的好倉***

| 姓名／名稱 | 身份／權益性質 | 擁有權益的股份數目 | 佔本公司權益概約百分比[1] |
|---|---|---|---|
| 瑞德諮詢管理有限公司 | 實益擁有人 | 295,808,923 | 53.10% |
| 金春苗[2] | 配偶權益 | 295,808,923 | 53.10% |
| Youxin Management Co., Ltd. | 實益擁有人 | 46,133,008 | 8.28% |

*附註：*

1. 有關百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數（即557,077,333股股份）計算。

2. 金春苗女士為傅海曙先生的配偶，因此被視為於傅海曙先生根據證券及期貨條例被視為或當作擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，概無任何人士（董事及本公司主要行政人員除外）或法團於股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉。

## 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

## 4. 董事於對本集團而言屬重大的資產、合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 5. 董事在競爭業務中的權益

概無董事於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事並不知悉本集團的任何成員公司有尚未了結或面對的重大訴訟或索償。

## 7. 專家資格及同意書以及專家權益

以下為提供本通函所載意見或建議之專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|---|---|
| 安永會計師事務所 | 執業會計師 |
| 杭州祿誠資產評估有限公司 | 獨立專業物業估值師 |

於最後實際可行日期，以上各專家：

(a) 概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及

(b) 自2024年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起，於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中概無任何直接或間接權益。

以上各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按其所示格式及內容載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 8. 重大合約

下列為本集團成員公司於本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

(a) 杭州瑞麗美容諮詢服務有限公司（「**投資者**」，本公司之間接全資附屬公司）、杭州天鑫醫療美容醫院有限公司（「**目標公司**」）與目標公司之現有股東（「**現有股東**」）所訂立日期為2023年1月10日的具法律約束力意向書（「**意向書**」），據此，投資者有條件同意認購目標公司最多為按全面攤薄基準計算之目標公司註冊資本9.0%之股權，代價最多為人民幣25.0百萬元（「**注資**」）。投資者與目標公司及現有股東訂立日期為2024年1月2日之意向書的補充協議（「**補充協議**」），據此，投資者須於補充協議日期起計六個月內設立基金（「**瑞麗發展基金**」），以承擔投資者於意向書項下的所有權利及義務，且瑞麗發展基金須承諾自成立日期起計三個月內完成對目標公司之盡職審查，訂立正式注資協議（「**正式協議**」）。正式協議簽訂後，投資者根據意向書向目標公司支付的誠意金人民幣20.0百萬元須用於結算瑞麗發展基金根據正式協議所作注資當中的相等金額（倘投資者如此選擇）。投資者與目標公司及現有股東訂立日期為2024年8月13日之意向書終止協議及補充協議，據此，訂約方一致同意終止注資。投資者先前支付的誠意金人民幣20.0百萬元須根據意向書及補充協議予以退還，其後概無訂約方可向對方提出任何申索。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年1月10日、2023年1月18日、2024年1月2日及2024年8月13日之公告；

(b) 本公司與Youxin Management Co., Limited所訂立日期為2023年12月5日的服務協議，據此，Youxin Management Co., Limited須促使完成供貨協議訂明之交易，服務費為1,300,000美元。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年11月15日的公告；

(c) 深圳瑞泉管理諮詢有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與彭曉南先生及阮志靈先生（均為獨立第三方）所訂立日期為2024年11月6日的出售協議，據此，深圳瑞泉管理諮詢有限公司同意出售而彭曉南先生及阮志靈先生同意購買深圳市九美信禾醫療器械有限公司的全部股權，代價為人民幣3,720,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年11月6日、2024年11月26日及2025年1月22日的公告；及

(d) 該協議。

## 9. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起十四天期間內，於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.raily.com)可供查閱：

(a) 本公司的組織章程大綱及細則；

(b) 杭州祿誠資產評估有限公司發出的獨立估值報告，其全文載於本通函附錄二；

(c) 本附錄「專家資格及同意書以及專家權益」一節所述的書面同意書；

(d) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；

(e) 本公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度的年報；及

(f) 本通函。

## 10. 其他事項

(a) 本公司的註冊辦事處位於4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands；

(b) 本公司的總部及中國主要營業地點位於中國杭州拱墅區中山北路290號民航大廈3至5樓；

(c) 本公司的香港主要營業地點位於香港荃灣海盛路3號TML廣場29樓A2工作室；

(d) 本公司的香港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；

(e) 本公司的公司秘書為陳愛發先生，彼為英國特許公認會計師公會會員、香港會計師公會會員及香港獨立非執行董事協會終身會員；及

(f) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

**Raily Aesthetic Medicine International Holdings Limited**
**瑞麗醫美國際控股有限公司**
*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*
**(股份代號:2135)**

## 2025年股東週年大會通告

**茲通告**瑞麗醫美國際控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於2025年5月30日(星期五)下午三時正假座香港荃灣海盛路3號TML廣場29樓A2工作室舉行2025年股東週年大會,以處理以下事項:

1. 考慮及採納本公司及其附屬公司截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表以及本公司董事(「**董事**」)會報告及獨立核數師(「**核數師**」)報告。

2. (a) 重選宋建良先生為執行董事;

   (b) 重選曹德全先生為獨立非執行董事;及

   (c) 授權董事會釐定董事酬金。

3. 續聘執業會計師安永會計師事務所為本公司核數師,並授權董事會釐定其酬金。

4. 考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案:

   「**動議**:

   (a) 在下文(c)段之規限下,根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」),一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司之權力,以配發、發行及以其他方式處理本公司之額外股份(「**股份**」)(包括任何自庫存出售或轉讓持作庫存股份的股份)或可轉換為股份之證券,並作出或授出可能須行使該等權

力之售股建議、協議及購股權(包括但不限於賦予權利可認購或以其他方式收取股份之認股權證、購股權、債券、票據、證券及債權證);

(b) 上文(a)段之批准將授權董事於有關期間(定義見下文)內作出或授出可能須於有關期間(定義見下文)結束後行使該等權力之售股建議、協議及╱或購股權;

(c) 董事根據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論根據購股權或其他方式)之股份總數,除根據:

(i) 供股(定義見下文);或

(ii) 根據本公司現有購股權計劃或本公司股東當時採納及批准之類似安排授出購股權或權利以收購股份或因行使購股權或授出的權利而發行股份;或

(iii) 任何以股代息或根據本公司不時生效的組織章程細則(「**細則**」)配發及發行股份以代替股份的全部或部分股息的類似安排;或

(iv) 因根據本公司授出的任何購股權、認股權證或類似權利或可轉換為股份的任何證券的條款行使認購或轉換權而發行任何股份,

不得超過於本決議案獲通過當日已發行股份總數(不包括任何庫存股份)之20%,而本決議案(a)段之授權亦須受此限制;及

(d) 就本決議案而言:

「**有關期間**」指由本決議案獲通過當日起至下列最早日期止之期間:

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時;

(ii) 細則或任何其他適用法例(包括但不限於開曼群島法律)規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時;及

(iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案授予董事之授權時；

「**供股**」指於董事指定的期間內，向於指定記錄日期名列股東名冊的股份持有人，按彼等當時的持股比例提呈發售股份或提呈發售或發行認股權證、購股權或賦予認購股份權利的其他證券（惟董事可就零碎股權或經考慮香港境外任何司法權區的法例或香港境外任何認可監管機構或任何證券交易所的規定項下的任何限制或責任，或於釐定該等法例或規定項下的任何限制或責任的存在或範圍時可能涉及的開支或延誤，作出彼等認為必要或權宜的豁免或其他安排）。」

5. 考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

「**動議**：

(a) 在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）內行使本公司權力，在聯交所或股份可能上市並就此獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之任何其他證券交易所購回股份，惟須遵守及按照所有適用法例及上市規則或任何其他證券交易所之規定（經不時修訂）；

(b) 本公司根據本決議案(a)段之批准於有關期間（定義見下文）內可購回之股份總數，不得超過於本決議案獲通過當日已發行股份總數（不包括任何庫存股份）之10%，而本決議案(a)段之授權亦須受此限制；及

(c) 就本決議案而言：

「**有關期間**」指由本決議案獲通過當日起至下列最早日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 細則、開曼群島公司法或任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及

(iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案授予董事之授權時。」

6. 考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

「**動議**待載於本2025年股東週年大會通告之第4及5項決議案獲通過後，將本公司根據上文第5項決議案所述之授權購回之股份數目，加入董事根據有關一般授權可能配發或發行（包括任何出售或轉讓庫存股份）或有條件或無條件同意配發或發行（包括任何出售或轉讓庫存股份）之股份總數，擴大上文第5項決議案所述的一般授權，惟此數額不得超過於本決議案獲通過當日已發行股份總數（不包括任何庫存股份）的10%。」

7. 考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案（本決議案所用詞彙與本公司日期為2025年4月24日有關（其中包括）主要交易－收購該物業之通函（「**收購通函**」）所界定者具有相同涵義）：

「**動議**：

(i) 謹此追認、確認及批准該協議及收購事項；及

(ii) 謹此授權任何一名或多名董事代表本公司作出其全權酌情認為就使該協議及其項下擬進行之交易生效以及與其有關而言屬必要、適宜或權宜之所有有關行動及事宜，簽署及簽立所有有關協議、文書、文件及契據並作出所有有關安排，並就其相關事宜作出及同意董事認為符合本公司及股東的整體利益之有關變動、修訂或豁免。」

承董事會命
**瑞麗醫美國際控股有限公司**
*主席*
**傅海曙先生**
謹啟

香港，2025年4月24日

*附註：*

1. 根據上市規則，2025年股東週年大會上所有決議案（程序及行政事宜除外）將以投票方式進行表決。投票結果將根據上市規則刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司網站。

2. 任何有權出席大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則委任函上須註明每位受委代表所代表之有關股份數目與類別。

3. 倘屬股份的聯名登記持有人，則排名首位的持有人的投票（不論親身或委派代表）方獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊內有關股份的排名次序而定。

4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或授權文件（如有）或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分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。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。為免生疑問，庫存股份持有人（如有）於本公司股東大會上並無投票權。

5. 如以電子形式提交代表委任表格，必須在2025年5月28日（星期三）下午三時正或不少於會議（或其任何續會）指定舉行時間48小時前收到其代表委任。 閣下可以使用本公司於2025年4月24日寄給 閣下的通知信函內所提供的用戶名及密碼，並通過掃描二維碼或瀏覽指定網站(https://evoting.vistra.com)以電子方式提交代表委任表格。如 閣下透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份，並希望委任代表代為出席大會及於會上投票， 閣下應直接諮詢 閣下的銀行或經紀或託管人（視乎情況而定）以作出所需安排。

6. 本公司將於2025年5月27日（星期二）至2025年5月30日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席大會並於會上投票之權利。為符合資格出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2025年5月26日（星期一）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分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。

7. 有關上述第1至6項普通決議案（如適用）之詳情，請參閱本公司日期為2025年4月24日之授權通函，內容有關（其中包括）建議(i)採納經審核綜合財務報表、董事會報告及核數師報告；(ii)重選退任董事；(iii)續聘核數師；及(iv)發行股份及購回股份之一般授權。有關上述第7項普通決議案之詳情，請參閱收購通函。

8. 在惡劣天氣下，本公司股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席上述大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。

*於本通告日期，董事會成員包括三名執行董事，即傅海曙先生、宋建良先生及王瀛先生及三名獨立非執行董事，即曹德全先生、楊小芬女士及劉騰先生。*