

此乃要件 請即處理

閣下如對建議、本計劃文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、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全部松齡護老集團有限公司股份，應立即將本計劃文件連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購松齡護老集團有限公司或Diamond Ridge Holdings Limited任何證券的邀請或要約。



(1) 要約人根據公司法第86條 以協議安排方式私有化松齡護老集團有限公司之建議

(2) 建議撤銷松齡護老集團有限公司之上市地位

要約人之聯席財務顧問



滙博資本有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



亞貝隆資本有限公司

除文義另有所指，本計劃文件(包括此封面頁)所用詞彙定義見本計劃文件「釋義」一節。

董事會函件載於本計劃文件「董事會函件」一節。獨立董事委員會函件載於本計劃文件「獨立董事委員會函件」一節，當中載有其就建議及計劃向計劃股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節，當中載有其就建議及計劃向獨立董事委員會提供的意見。有關計劃的說明備忘錄載於本計劃文件「說明備忘錄」一節。

股東應採取的行動載於本計劃文件「應採取的行動」一節。

法院會議謹訂於2024年1月15日(星期一)上午十時正舉行，而股東大會謹訂於2024年1月15日(星期一)上午十時三十分(或於緊隨法院會議結束或休會後之較後時間)舉行，召開法院會議及股東大會之通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否親身出席法院會議及/或股東大會或其任何續會，務請按照隨附之粉紅色法院會議代表委任表格及隨附之白色股東大會代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，並盡快將有關表格交回股份過戶登記處之辦事處，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於本計劃文件「應採取的行動」一節所述之有關時間及日期前交回。倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回，亦可於法院會議上送交法院會議主席，其可全權酌情決定是否接納該代表委任表格。白色代表委任表格須於股東大會指定舉行時間最少48小時前交回，否則將屬無效。填妥及交回法院會議及/或股東大會代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議/大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下於交回代表委任表格後出席有關會議/大會或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤回。

本計劃文件由要約人及本公司聯合刊發。就詮釋而言，本計劃文件之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

2023年12月22日

重要通知

海外計劃股東須知

向並非香港居民的該等計劃股東提出建議可能須遵守該等計劃股東所在相關司法權區的法律。該等計劃股東應自行了解並遵守其本身司法權區的任何適用法律及監管規定。任何海外計劃股東如欲接納建議，則有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法律，包括取得可能需要之任何政府或外匯管制或其他同意，或遵守其他必要手續及支付該司法權區應付之任何發行、轉讓或其他稅項。

該等海外計劃股東就建議採取之任何行動將被視為構成該等人士向要約人及本公司及彼等各自的顧問作出已遵守該等法律及監管規定的聲明及保證。閣下如對閣下的狀況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

倘閣下為海外股東，務請閣下垂注本計劃文件「說明備忘錄」一節「21.海外計劃股東」一段。

股份持有人須知

建議乃透過公司法所規定的協議安排方式註銷一間於開曼群島註冊成立的公司的證券而作出。本計劃文件所載任何財務資料乃根據香港適用會計準則編製，因此未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表的公司的財務資料比較。透過協議安排方式進行的交易不受1934年美國證券交易法(經修訂)的收購要約規則所規限。

因此，建議須遵守香港及開曼群島適用於協議安排的披露規定及慣例，其有別於美國收購要約規則的披露規定。就美國聯邦所得稅而言及根據適用的美國州及地方以及外國及其他稅法，計劃股份的美國持有人根據建議收取現金作為計劃股東根據計劃註銷及取消其計劃股份的代價可能屬應課稅交易。各計劃股東務必立即就適用於其的建議的稅務影響徵詢其獨立專業顧問的意見。由於要約人及本公司位於美國以外的國家，且其部分或全部高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及申索。計劃股份的美國持有人可能無法就違反美國證券法向非美國法院起訴一間非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以強制非美國公司及其聯屬人士遵從美國法院的判決。

重要通知

過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。

本計劃文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約人及／或本公司(視情況而定)管理層的當前預期，自然受不確定因素及情況變動的影響。本計劃文件所載前瞻性陳述包括有關建議對本公司的預期影響、建議的預期時間及範圍的陳述，以及本計劃文件內的所有其他陳述(除歷史事實以外)。

前瞻性陳述包括(但不限於)通常包含「意圖」、「預期」及類似涵義詞彙的陳述。因其性質使然，前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，因為該等陳述與日後發生的事件有關，並取決於日後發生的情況。多項因素可能導致實際結果及發展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大差異。該等因素包括但不限於建議的條件的達成，以及額外因素，例如要約人及／或本集團經營所在國家或其他國家的整體、社會、經濟及政治狀況，而該等狀況對要約人及／或本集團的業務活動或投資產生影響、要約人及／或本集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、通脹或通縮、外匯匯率、要約人及／或本集團經營所在國家及全球金融市場的表現、國內及國外法律、法規及稅項的變動、要約人及／或本集團經營所在國家的競爭及定價環境變動，以及資產估值的地區或整體變動，以及因自然或人為災難、流行病、傳染病或爆發感染或傳染病(如新型冠狀病毒)導致的出行及營運中斷或減少。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與前瞻性陳述所述者存在重大差異。

要約人、本公司或代表彼等任何一方行事的人士所作出的所有書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述謹慎聲明的明確限制。本計劃文件所載的前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。本計劃文件所載基於本公司過往或現時趨勢及／或活動的任何前瞻性陳述，不應視為該等趨勢或活動日後將會持續的聲明。本計劃文件內的陳述並非旨在作為盈利預測或暗示本公司於本年度或未來年度的盈利將必然達到或超過彼等各自的過往或已公佈盈利。各前瞻性陳述僅截至特定陳述日期為止。根據收購守則及其他適用法律法規的規定，要約人及本公司各自明確表示概不就公開發佈本計劃文件所載任何前瞻性陳述的任何更新或修訂承擔任何責任或承諾，以反映彼等就此所作出預期的任何變動或任何有關陳述所依據的事件、狀況或情況的任何變動。

目 錄

	頁次
釋義	1
應採取的行動	7
預期時間表.....	11
董事會函件.....	14
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
說明備忘錄.....	72
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
附錄四 — 協議安排	IV-1
附錄五 — 法院會議通告.....	V-1
附錄六 — 股東大會通告.....	VI-1

釋 義

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義，而「一致行動人士」應據此詮釋
「經調整資產淨值」	指	本計劃文件附錄一「4.物業權益及經調整資產淨值」一節所載本集團的經調整未經審核綜合資產淨值
「公告」	指	要約人及本公司就建議聯合刊發日期為2023年10月6日的公告
「公告日期」	指	2023年10月6日，即公告的日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「授權」	指	就本集團整體而言屬重大的有關機關或其他第三方所要求的授權、登記、備案、裁決、同意、許可、豁免、免除及批准
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記之股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「註銷價」	指	根據計劃註銷及取消的每股計劃股份的註銷價0.89港元
「中央結算系統」	指	由香港中央結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統之人士（包括中央結算系統投資者戶口持有人）
「華懋集團」	指	參明有限公司及其附屬公司（包括要約人）

釋 義

「承諾股東」	指	已以要約人為受益人作出不可撤回承諾之人士，即為鄧成波先生(已故)遺產之遺產代理人及陳業強先生
「承諾股份」	指	承諾股東持有的股份，連同承諾股東持有的股份應佔或產生的本公司可予發行的任何股份，以及承諾股東於不可撤回承諾日期後可能成為實益擁有人(或以其他方式能夠控制行使該等股份附帶的所有權利，包括投票權及收取所有股息及分派的權利)的任何其他股份
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)
「本公司」	指	松齡護老集團有限公司，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：1989)
「條件」	指	本計劃文件「說明備忘錄」一節「5.建議之條件」一段所載建議之條件
「法院聆訊」	指	大法院關於批准計劃呈請的聆訊
「法院會議」	指	按大法院指示於2024年1月15日(星期一)上午十時正假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓2號多功能廳召開的計劃股東會議或其任何續會，會上將就計劃(不論有否修訂)進行投票表決，有關通告載於本計劃文件附錄五
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	計劃根據公司法生效的日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「說明備忘錄」	指	本計劃文件「說明備忘錄」一節所載的說明備忘錄

釋 義

「股東大會」	指	本公司謹訂於2024年1月15日(星期一)上午十時三十分(或於緊隨法院會議結束或休會後之較後時間)假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓2號多功能廳舉行的股東特別大會或其任何續會，有關通告載於本計劃文件附錄六
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已成立之本公司獨立董事委員會，以就建議及計劃向計劃股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	亞貝隆資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會有關建議及計劃的獨立財務顧問
「不可撤回承諾」	指	承諾股東以要約人為受益人作出的不可撤回承諾，詳情載於本計劃文件「說明備忘錄」一節「6.不可撤回承諾」一段
「畢馬威企業財務」	指	畢馬威企業財務有限公司，為要約人有關建議及計劃的聯席財務顧問之一，根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「最後交易日」	指	2022年10月28日，即緊接公告刊發前股份於聯交所的最後交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2023年12月19日，即本計劃文件付印前為確定其中所載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
「最後截止日期」	指	2024年4月30日(或要約人與本公司可能協定或(如適用)大法院於本公司申請時可能允許及在所有情況下執行人員允許的較後日期)
「強制性全面要約」	指	滋博資本為及代表要約人作出強制性無條件現金要約，以收購本公司所有已發行股份及註銷本公司所有尚未行使之購股權(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)，該要約已於2022年10月28日下午四時正截止
「會議記錄日期」	指	2024年1月15日(星期一)或應向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東大會並於會上投票的權利的記錄日期
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，其於2023年10月6日開始，並將於生效日期或計劃根據其條款及收購守則被撤回或失效的日期結束
「要約人」	指	Diamond Ridge Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動之人士
「建議」	指	根據本計劃文件所載條款及在其條件規限下，要約人透過計劃將本公司私有化及撤銷股份於聯交所的上市地位的建議

釋 義

「泓博資本」	指	泓博資本有限公司，為要約人有關建議及計劃的聯席財務顧問之一，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「登記擁有人」	指	作為股份持有人名列本公司股東名冊之股份持有人(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管商或第三方)
「有關機關」	指	適用政府或政府機構、監管機構或法院(包括但不限於證監會及聯交所)
「有關期間」	指	公告日期前六個月當日起至最後實際可行日期止(首尾兩天包括在內)的期間
「計劃」	指	根據公司法第86條就實施建議的協議安排，涉及註銷及取消所有計劃股份，並同時透過向要約人發行數目相等於已註銷及取消的計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，將本公司已發行股本恢復至緊接註銷及取消計劃股份前的數額
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，包括其中的各份函件、聲明、備忘錄、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	2024年2月27日應向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東於計劃項下權利的記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行股份(要約人或要約人一致行動人士所持有者除外)。於最後實際可行日期，32,043,950股股份將被視為計劃股份，並受限於計劃
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期的計劃股份登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「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	本公司的普通股
「股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「交易日」	指	聯交所開放進行證券買賣業務的日子
「鄧成波先生(已故)遺產」	指	鄧成波先生(已故)的遺產
「美國」	指	美利堅合眾國
「豁免」	指	聯交所向本公司授出暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條及第13.32(1)條項下的最低公眾持股量規定
「%」	指	百分比

除另有指明外，本計劃文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

本計劃文件所載之所有百分比均為約數，而本計劃文件所載之若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格所示之總計數字未必為其之前數字之算術總和。

本計劃文件及隨附之代表委任表格以中英文本編製。中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

應採取的行動

1. 股東應採取的行動

計劃股東及股東出席法院會議及股東大會並於會上投票的權利

有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東以及有權出席股東大會並於會上投票的股東為於會議記錄日期(即2024年1月15日(星期一))營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年1月10日(星期三)至2024年1月15日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。

為符合資格於法院會議及股東大會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2024年1月9日(星期二)下午四時三十分前交回股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

代表委任表格

隨本計劃文件附奉適用於法院會議之**粉紅色**代表委任表格及適用於股東大會之**白色**代表委任表格。其後購買計劃股份的人士，倘有意出席法院會議及/或股東大會或於會上投票，將須向轉讓人取得相關代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及/或股東大會或其任何續會，倘閣下為計劃股東，務請按照隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，而倘閣下為股東，則務請按照隨附之**白色**股東大會代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，並盡快將有關表格交回股份過戶登記處之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不遲於以下時間及日期，方為有效：

- 適用於法院會議之**粉紅色**代表委任表格須應於法院會議或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於2024年1月13日(星期六)上午十時正)前交回，惟可於法院會議上送交法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該代表委任表格)。
- 適用於股東大會之**白色**代表委任表格須於股東大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於2024年1月13日(星期六)上午十時三十分)前交回，方為有效。

應採取的行動

填妥及交回法院會議及／或股東大會代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議／大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，交回之代表委任表格將依法撤回。

法院會議及股東大會上將根據上市規則及收購守則以投票方式進行表決。

即使閣下並無委任代表亦未有出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，惟倘(其中包括)決議案分別獲計劃股東及股東以所需大多數票通過，則閣下仍須受法院會議及股東大會的結果所約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席法院會議及股東大會並於會上投票。

公告法院會議及股東大會的結果

本公司及要約人將不遲於2024年1月15日(星期一)下午七時正刊發有關法院會議及股東大會結果的公告。倘全部決議案於該等會議上獲通過，將根據收購守則及上市規則規定刊發進一步公告，內容有關(其中包括)法院聆訊的結果以及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份在聯交所的上市地位的日期。

2. 其股份由登記擁有人(香港結算代理人除外)持有的實益擁有人應採取的行動

本公司將不會承認透過任何信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管商或第三方以其名義登記股份的實益擁有人，則閣下應聯絡該登記擁有人以就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東大會上應如何投票向該登記擁有人作出指示及／或與該登記擁有人作出安排。

倘閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及／或股東大會，則閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人以與登記擁有人訂立適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下為其委任代表；或
- (b) 倘閣下有意(親身或委派代表)於法院會議及／或股東大會上投票，則須安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或全部股份過戶至閣下名下。

應採取的行動

登記擁有人就法院會議及／或股東大會委任代表時，須遵守本公司組織章程細則內的所有相關條文。

當登記擁有人委派代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並須按本計劃文件更具體說明的提交相關代表委任表格的方式於最後時限前提交。

填妥及交回法院會議及／或股東大會代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席有關會議／大會或其任何續會，並於會上投票。倘登記擁有人於交回代表委任表格後出席有關會議／大會或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤回。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排應在交回法院會議及／或股東大會代表委任表格的相關最後時限前進行，以使登記擁有人有充足時間準確填妥其代表委任表格並於相關限期前交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於交回法院會議及股東大會適用的代表委任表格的相關最後時限前的特定日期或時間作出指示或安排，則該實益擁有人應符合該登記擁有人提出的要求。

3. 其股份存寄於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

香港結算代理人可根據中央結算系統參與者作出的指示投票贊成或反對計劃。

倘閣下為股份存寄於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記之實益擁有人：

- (a) 且有意於法院會議及／或股東大會上就計劃投票，則除非閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士(身為其他中央結算系統參與者，或已將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出投票指示。就股份以香港結算代理人名義登記的中央結算系統投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者而言，彼等進行有關計劃的投票程序須遵照不時生效之「投資者戶口持有人操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」進行；或

應採取的行動

- (b) 則亦可選擇成為登記股東，且據此有權出席法院會議(倘閣下為計劃股東)及股東大會(作為股東)並於會上投票。閣下可透過從中央結算系統提取閣下之全部或任何股份並成為該等股份之登記擁有人而成為登記股東。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計之提取費、按每張已發行股票計之登記費、按每份過戶文據計之印花稅及(倘閣下之股份乃透過金融中介機構持有)閣下之金融中介機構所收取之任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東大會並於會上投票，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下之最後時限前聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以便有關人士有充足時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記於閣下名下。

4. 行使閣下的投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，務請閣下於法院會議及股東大會上親身或委派代表行使閣下的投票權或向相關登記擁有人發出投票指示。

倘閣下於股份借貸計劃中持有任何股份，則要約人及本公司謹此促請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，務請閣下就該等股份於法院會議及／或股東大會上應如何投票向閣下的經紀、託管商、代名人或其他相關人士作出指示或與香港結算代理人就此訂立安排及／或從中央結算系統提取閣下部分或所有的股份及成為該等股份的登記持有人，並(親身或委派代表)於法院會議及／或股東大會上行使閣下的投票權。

倘閣下為代表一名或多名實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權的重要性。

倘計劃生效，其將對所有股東具有約束力，而不論彼等是否出席法院會議或股東大會或於會上投票。

閣下如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

預期時間表

預期時間表僅屬指示性質，其可能有所變動。倘以下預期時間表有任何變動，則將會刊發進一步公告。除另有訂明外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

香港時間(除非另有指明)

遞交股份過戶文件以符合資格

出席法院會議及股東大會並於會上

投票之最後時限2024年1月9日(星期二)
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

以釐定計劃股東出席法院會議並於

會上投票的權利以及股東出席

股東大會並於會上投票的權利(附註1)2024年1月10日(星期三)至
2024年1月15日(星期一)
(首尾兩天包括在內)

遞交法院會議的粉紅色

代表委任表格的最後時限(附註2).....2024年1月13日(星期六)
上午十時正

遞交股東特別大會的白色

代表委任表格的最後時限(附註2).....2024年1月13日(星期六)
上午十時三十分

會議記錄日期2024年1月15日(星期一)

法院會議(附註3)..... 2024年1月15日(星期一)上午十時正

股東大會(附註3).....2024年1月15日(星期一)
上午十時三十分
(或於緊隨法院會議結束或
休會後之較後時間)

公告法院會議及股東大會的結果 不遲於2024年1月15日(星期一)
下午七時正

法院聆訊.....2024年2月16日(星期五)
(開曼群島時間)

預期時間表

公告法院聆訊結果、預期生效日期及

預期撤銷股份於聯交所的上市地位的日期.....於2024年2月19日(星期一)
上午八時三十分或之前

遞交股份過戶文件以符合資格享

有計劃項下權利的最後時限.....2024年2月22日(星期四)
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記以釐定符合資格

享有計劃項下權利的計劃股東(附註4).....自2024年2月23日(星期五)起

計劃記錄日期.....2024年2月27日(星期二)

生效日期(附註5).....2024年2月27日(星期二)
(開曼群島時間)

公告生效日期及撤銷股份

於聯交所的上市地位.....於2024年2月28日(星期三)
上午八時三十分或之前

撤銷股份於聯交所的上市地位生效.....2024年2月29日(星期四)
下午四時正

根據計劃向計劃股東寄發現金支付

註銷價的支票的最後時限(附註6).....2024年3月7日(星期四)

附註：

1. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東大會並於會上投票的權利。為免生疑問，此暫停過戶期間並非為釐定計劃項下的資格而作出。
2. 代表委任表格須盡快交回股份過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何不得遲於上述相關時間及日期。法院會議的粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席(其將全權酌情決定是否接納該代表委任表格)。白色代表委任表格須於股東大會指定舉行時間最少48小時前交回，否則將屬無效。填妥及交回法院會議或股東大會代表委任表格後，股東仍可依願親身出席有關會議/大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，交回之代表委任表格將依法撤回。

預期時間表

3. 法院會議及股東大會將在上述列明的時間及日期假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓2號多功能廳舉行。有關法院會議及股東大會的進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄五法院會議通告及本計劃文件附錄六股東大會通告。倘於法院會議及股東大會於上午八時正後任何時間懸掛或預期將懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或黑色暴雨警告信號或超強颱風引致的「極端情況」生效或預期將生效，法院會議及股東大會將會延期。本公司將分別於聯交所及本公司網站刊發公告，以知會股東延期會議／大會的舉行日期、時間及地點。
4. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定符合資格享有計劃項下權利的計劃股東。
5. 計劃將於本計劃文件「說明備忘錄」一節「5.建議之條件」一段所載之條件獲達成或獲豁免(如適用)後生效。
6. 根據計劃支付註銷價的支票將不遲於生效日期後七個營業日內透過平郵方式，以預付郵資信封寄發予有權收取之人士各自之登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就聯名持有股份名列有關名冊首位之聯名持有人之登記地址。就透過代名人(香港結算代理人除外)持有計劃股份的實益擁有人而言，以代名人義發出的支票將以預付郵資信封寄往代名人。寄發所有相關支票之郵誤風險，將由有權收取之人士承擔，而要約人、本公司、畢馬威企業財務、滋博資本、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與建議之人士，毋須就郵件遺失或寄發延誤負責。



非執行董事：
蔡宏興先生(主席)
王弘瀚先生
曾殿科先生
胡達明先生
許慧敏女士

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

執行董事：
陳業強先生(行政總裁)

香港主要營業地點：
香港九龍
慈雲山
毓華街68-72號
貫華里1號地下

獨立非執行董事：
阮德添先生
林章偉先生
黃錦沛先生
黃傑龍先生

敬啟者：

**(1) 要約人根據公司法第86條
以協議安排方式私有化松齡護老集團有限公司之建議**

(2) 建議撤銷松齡護老集團有限公司之上市地位

1. 緒言

茲提述有關建議的公告。

董事會函件

於2023年10月4日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，以透過公司法第86條項下之協議安排將本公司私有化，當中涉及註銷計劃股份，作為代價，以現金向計劃股東支付每股計劃股份之註銷價，並撤回股份於聯交所之上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議(尤其是計劃)之進一步資料，並向閣下提供法院會議及股東大會通告(連同相關代表委任表格)。閣下亦請垂注本計劃文件所載「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」、「說明備忘錄」以及本計劃文件附錄四所載計劃條款。

2. 建議之條款

於最後實際可行日期，(i)本公司之已發行股本包括902,880,000股股份，其中32,043,950股股份(佔已發行股份總數約3.55%)將被視為計劃股份並受計劃規限；及(ii)本公司並無其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份之證券或其他已發行有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

倘建議獲批准及實施：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷及取消，以換取要約人向計劃股東以現金就每股計劃股份支付註銷價0.89港元；
- (b) 於註銷及取消計劃股份後，本公司的已發行股本將透過向要約人發行數目與已註銷及取消的計劃股份相同的新股份(入賬列作繳足)同時恢復至其先前數目。因註銷計劃股份導致本公司賬簿產生之儲備將用於按面值繳足由此發行之新股份。因此，本公司將於生效日期成為要約人之直接全資附屬公司；及
- (c) 股份於聯交所的上市地位將於生效日期後獲撤銷。

註銷價

根據計劃，註銷價將為每股計劃股份0.89港元，該金額將由要約人以現金形式支付予計劃股東。

董事會函件

註銷價將不會提高，而要約人並無保留提高註銷價的權利。股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高註銷價。

於最後實際可行日期，(i)本公司並無宣佈或宣派任何仍未支付的股息、分派或其他資本回報；及(ii)本公司無意於生效日期或計劃未獲批准或建議因其他原因失效(視情況而定)當日前宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本回報。註銷價不包括本公司於本計劃文件日期後可能宣派之任何股息。

價值比較

註銷價0.89港元較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.900港元折讓約1.11%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份0.884港元溢價約0.68%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份0.882港元溢價約0.91%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.877港元溢價約1.48%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.724港元溢價約22.93%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.619港元溢價約43.78%；及
- 於2023年9月30日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.152港元(根據(i)於2023年9月30日股東應佔本公司未經審核綜合資產淨值約

董事會函件

137.0百萬港元(摘錄自本公司截至2023年9月30日止六個月之中期報告)及(ii)902,880,000股股份(即於最後實際可行日期之已發行股份數目)計算)溢價485.5%；及

- 股份之經調整每股資產淨值約0.966港元折讓7.9%。

謹請閣下垂注(i)本計劃文件附錄二物業估值報告所載物業估值概要(根據收購守則規則11提供本集團於2023年9月30日之物業權益估值)；及(ii)本計劃文件附錄一「4.物業權益及經調整資產淨值」一節(提供經調整資產淨值之計算詳情)。

註銷價乃經考慮(其中包括)本集團之過往財務表現及業務前景後按商業基準釐定。

最高及最低價格

股份於有關期間已在聯交所暫停買賣。

於最後交易日前六個月期間，股份於聯交所所報之最高收市價為於2022年10月28日之0.900港元，而股份於聯交所所報之最低收市價為於2022年4月28日之0.470港元。

3. 財務資源

畢馬威企業財務及浚博資本已獲委任為要約人有關建議及計劃的聯席財務顧問。

假設於計劃記錄日期前並無進一步發行股份，要約人全面實行建議所需的最高現金代價金額為28,519,115.50港元。

要約人擬透過其內部現金資源撥付建議的現金需求。

畢馬威企業財務及浚博資本(即要約人有關建議的聯席財務顧問)信納，要約人擁有並將繼續擁有充足的財務資源，以滿足全面實行建議所需的最高現金代價金額。

4. 建議之理由及裨益

敬請閣下務必細閱本計劃文件「說明備忘錄」一節「4.建議之理由及裨益」一段。

5. 建議之條件

建議須待本計劃文件「說明備忘錄」一節「5.建議之條件」一段所述條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實。

倘計劃生效，其將對所有股東具有約束力，而不論彼等是否出席法院會議或股東大會或於會上投票

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議及計劃須待條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實，因此建議未必會實施，且計劃未必會生效。倘計劃不獲批准或建議因其他原因失效，則股份於聯交所之上市地位將不會被撤銷。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

6. 不可撤回承諾

於2023年10月3日及2023年10月4日，要約人分別自(i)陳業強先生及(ii)鄧成波先生(已故)遺產的遺產代理人收到不可撤回承諾，彼等於最後實際可行日期分別持有或控制888,000股股份及9,400,000股股份(分別佔已發行股份總數約0.10%及1.04%以及已發行計劃股份總數約2.77%及29.33%)，於最後實際可行日期合共為10,288,000股股份(佔已發行股份總數約1.14%及已發行計劃股份總數32.11%)。各承諾股東並非且不被推定為與(i)要約人及(ii)任何要約人一致行動人士一致行動。

根據不可撤回承諾，各承諾股東已不可撤回及無條件地向要約人承諾(其中包括)：

- (a) 其將行使並將促使行使所有承諾股份附帶的所有投票權，贊成將於本公司任何股東大會或法院召開的任何股份持有人會議上提呈的任何決議案，而該等決議案對實施建議而言屬必要或在其他方面與建議有關(包括可能影響建議任何條件獲達成的任何決議案)，以及採取就實施建議而言屬必要的一切行動；及

董事會函件

(b) 其不得並須促使相關承諾股份登記持有人不得：

- (i) 除使相關不可撤回承諾的安排生效外，(1)以任何方式出售、轉讓、押記、質押或授出任何購股權或以其他方式處置任何承諾股份或當中任何權益或就此設立任何產權負擔；或(2)就任何承諾股份所附的投票權或其他權利訂立任何協議；
- (ii) 除獲要約人事先書面同意外，購買、收購、認購或以其他方式買賣任何股份或本公司其他證券或當中任何權益；
- (iii) 接納或作出任何承諾以接納或以其他方式同意要約人以外的任何人士就任何承諾股份作出或建議作出的任何要約、協議安排、收購、合併或其他業務合併，或以其他方式採取任何行動或發表任何意見，而有關行動或意見將會或可能會對建議的成功造成損害；或
- (iv) 就(1)承諾股份；或(2)上文第(i)、(ii)或(iii)分段所述任何行動進行任何討論、磋商、訂立協議或安排或產生任何責任(或允許發生有關情況)，或就上述事項向任何人士(要約人及要約人授權的任何其他人士除外)提供任何資料。

各不可撤回承諾將於建議生效時終止、失效或於收購守則允許之情況下被撤回。

董事會函件

7. 股權架構

假設本公司股權架構於建議完成前並無其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及生效日期後的股權架構：

股東	最後實際可行日期		生效日期後	
	股份數目	概約百分比 (附註1)	股份數目 (附註2)	概約百分比 (附註1)
要約人	870,836,050	96.45	902,880,000	100.0
計劃股東(包括承諾股東)(附註5)				
承諾股東				
— 鄧成波先生 (已故)遺產	9,400,000 (附註3)	1.04	—	—
— 陳業強先生	888,000 (附註4)	0.10	—	—
小計	10,288,000	1.14	—	—
其他計劃股東	21,755,950	2.41	—	—
計劃股東所持 股份總數	32,043,950	3.55	—	—
計劃股份總數	32,043,950	3.55	—	—
股份總數	902,880,000	100.00	902,880,000	100.0

附註：

1. 表內的持股百分比已作四捨五入調整。
2. 根據計劃，本公司的已發行股本將於生效日期透過註銷及取消計劃股份而削減，而緊隨任何有關削減後，本公司的已發行股本將透過向要約人發行數目與已註銷及取消的計劃股份相同的股份(入賬列作繳足)而同時增加至其原先的數額。因註銷計劃股份導致本公司賬簿產生之儲備將用於按面值繳足由此發行之新股份。
3. 該等9,400,000股股份由鄧成波先生(已故)遺產持有。
4. 該等888,000股股份由執行董事陳業強先生持有。
5. 除陳業強先生外，概無董事於最後實際可行日期持有任何股份。

8. 有關要約人之資料

謹請閣下垂注本計劃文件「說明備忘錄」一節「10.有關要約人之資料」一段。

9. 有關本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。本公司的主要業務為投資控股，而其主要營運附屬公司從事提供安老院舍及長者護理服務。

閣下亦請垂注計劃文件附錄一及附錄三分別所載「本集團的財務資料」及「一般資料」。

10. 要約人對本集團之意向

謹請閣下垂注本計劃文件「說明備忘錄」一節「12.要約人對本集團之意向」一段。

董事會欣然注意到(i)於實施建議後，要約人擬與本公司管理層共同檢討本集團之架構、業務及策略，並視乎有關檢討結果及現行市況，實施適當策略以提升本集團之業務；及(ii)於最後實際可行日期，要約人的意向為本集團將繼續經營其現有業務，且要約人並無具體計劃即時對本集團的業務作出任何重大變動(包括重新調配任何固定資產)，或因實施建議而對本集團僱員的僱傭情況作出任何重大變動。

11. 建議撤銷股份之上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予註銷(數目與向要約人發行繳足新股份相同)，而計劃股份之股票將予註銷且其後將不再具有所有權文件或憑證之效力。

本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期後生效。

本公司將以公告方式知會股東有關股份最後買賣日期(如適用)以及計劃及撤銷股份於聯交所的上市地位的生效日期的確實日期。預期時間表載於計劃文件「預期時間表」一節。

謹請閣下垂注本計劃文件「13.建議撤銷股份之上市地位」及「18.登記及付款」各段。

12. 獨立董事委員會及共同董事

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會須由全體非執行董事組成，彼等於建議中並無直接或間接權益。鑑於(i)王弘瀚先生為要約人的唯一董事；(ii)蔡宏興先生、王弘瀚先生及曾殿科先生為參明有限公司的董事；及(iii)各非執行董事(即蔡宏興先生、王弘瀚先生、曾殿科先生、胡達明先生及許慧敏女士)於華懋集團擔任高級管理層職位，故董事會認為，就向計劃股東提供有關建議及計劃的推薦建議而言，各非執行董事均不被視為獨立，因此，上述非執行董事並無獲委任為獨立董事委員會成員。

董事會已成立由全體獨立非執行董事(即阮德添先生、林章偉先生、黃錦沛先生及黃傑龍先生)組成的獨立董事委員會，以就建議及計劃(尤其是(i)建議及計劃是否屬公平合理；及(ii)於法院會議及股東大會上就計劃投票)向計劃股東提供意見。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件「獨立董事委員會函件」一節。

鑑於(i)王弘瀚先生為要約人的唯一董事，(ii)蔡宏興先生、王弘瀚先生及曾殿科先生為參明有限公司的董事，及(iii)各非執行董事(即蔡宏興先生、王弘瀚先生、曾殿科先生、胡達明先生及許慧敏女士)於華懋集團擔任高級管理層職位，上述各非執行董事被視為於建議中擁有權益，因此並沒有就有關建議的任何董事會決議案投票，亦沒有就建議於本計劃文件中以非執行董事身份或代表董事會發表任何觀點或意見。

13. 獨立財務顧問

亞貝隆資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。委任獨立財務顧問已根據收購守則規則2.1獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節。

14. 計劃股份、法院會議及股東大會

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司已發行股本包括902,880,000股股份，其中32,043,950股股份(佔已發行股份總數約3.55%)將被視為計劃股份並受計劃規限；
- (b) 根據收購守則，為遵守收購守則規則2.10項下額外規定，要約人及要約人一致行動人士持有股份票數將不計算在內，因此要約人及要約人一致行動人士(彼等於最後實際可行日期合共持有870,836,050股股份)將放棄於法院會議上投票。所有股東(要約人及要約人一致行動人士除外)被視為計劃股東，並有權於法院會議上投票；及
- (c) 概無股東須於股東大會上放棄投票，所有股東均有權於股東大會上投票。

法院會議將於2024年1月15日(星期一)上午十時正假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓2號多功能廳舉行，股東大會將於法院會議之相同地點及相同日期上午十時三十分(或如較後，則緊隨法院會議結束或休會後)舉行。

為行使閣下於法院會議及／或股東大會上之投票權，敬請務必細閱本計劃文件「說明備忘錄」一節「16. 計劃股份、法院會議及股東大會」一段、本計劃文件「應採取的行動」一節，以及本計劃文件附錄五法院會議通告及附錄六股東大會通告。

15. 倘計劃未獲批准或建議失效

根據收購守則之規定，倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(如適用)，則計劃將告失效。倘計劃並無生效或建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，則根據收購守則規則31.1，要約人其後作出的要約須受到限制，即要約人或於建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

根據收購守則規則2.3，倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不建議進行建議，且計劃未獲批准，則本公司就此產生的所有開支將由要約人承擔。

16. 稅務及獨立意見

謹此強調，要約人、本公司、畢馬威企業財務或法博資本、獨立財務顧問及股份過戶登記處，或彼等各自之任何董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人或參與建議之任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕建議而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任(有關彼等本身之責任(如適用)除外)。

因此，敬請閣下務必細閱本計劃文件「說明備忘錄」一節「20.稅務及獨立意見」一段。倘閣下對本計劃文件之任何方面或應採取之行動有任何疑問，建議諮詢具有適當資格之專業顧問。

17. 海外計劃股東

倘閣下為海外計劃股東，謹請垂注本計劃文件「說明備忘錄」一節「21.海外計劃股東」一段。

18. 推薦建議

謹請閣下垂注本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節所載獨立財務顧問就建議向獨立董事委員會提供之推薦建議。

董事會函件

閣下亦請垂注本計劃文件「獨立董事委員會函件」一節所載獨立董事委員會就建議向計劃股東提供之推薦建議。

19. 其他資料

敬請閣下務必細閱(i)本計劃文件「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及「說明備忘錄」各節；(ii)本計劃文件各附錄，包括本計劃文件附錄四所載計劃；(iii)本計劃文件附錄五法院會議通告；及(iv)本計劃文件附錄六股東大會通告。

此外，本計劃文件隨附法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東大會適用的白色代表委任表格。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
松齡護老集團有限公司
執行董事
陳業強

2023年12月22日



敬啟者：

**(1) 要約人根據公司法第86條
以協議安排方式私有化松齡護老集團有限公司之建議**

(2) 建議撤銷松齡護老集團有限公司之上市地位

我們茲提述要約人及本公司就建議於2023年12月22日聯合刊發的計劃文件(「計劃文件」)，本函件為計劃文件的一部分。除非文義另有所指，否則計劃文件所界定詞彙於本函件內具有相同涵義。

我們已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就建議及計劃向計劃股東提供推薦建議，有關詳情載於計劃文件「董事會函件」及「說明備忘錄」。

獨立財務顧問亞貝隆資本有限公司已獲我們批准委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向我們提供意見。有關其意見及就達致推薦建議所考慮的主要因素之詳情載於計劃文件的「獨立財務顧問函件」。

於計劃文件所載的「獨立財務顧問函件」中，獨立財務顧問表示其認為建議及計劃的條款對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦計劃股

獨立董事委員會函件

東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈的相關決議案，以批准及實施建議及計劃。

獨立董事委員會經考慮建議及計劃之條款，考慮獨立財務顧問之意見，尤其是其函件所載之因素、理由及推薦建議後，認為建議及計劃的條款對計劃股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈的決議案，以批准及實施建議及計劃。

獨立董事委員會謹請計劃股東垂注(i)計劃文件所載的「董事會函件」；(ii)計劃文件所載的「獨立財務顧問函件」，當中載有達致向獨立董事委員會提供推薦建議所考慮的因素及理由；及(iii)計劃文件所載的「說明陳述」一節。

此 致

計劃股東 台照

獨立董事委員會

阮德添
獨立非執行董事

林章偉
獨立非執行董事

黃錦沛
獨立非執行董事

黃傑龍
獨立非執行董事

2023年12月22日

以下載列獨立財務顧問就建議及計劃致獨立董事委員會的函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。



敬啟者：

**(1) 要約人根據公司法第86條
以協議安排方式私有化松齡護老集團有限公司之建議
及
(2) 建議撤銷松齡護老集團有限公司之上市地位**

緒言

茲提述我們就建議及計劃獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問，其詳情載於要約人與 貴公司聯合刊發日期為2023年12月22日的計劃文件，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

於2023年10月4日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，以透過計劃(即公司法第86條項下之協議安排)將 貴公司私有化，當中涉及註銷及取消所有計劃股份並同時向要約人配發及發行相同數目之新股份，惟須達成條件後，方告落實。於最後實際可行日期，(i)已發行股份為902,880,000股，包括要約人持有的870,836,050股股份及計劃涉及的32,043,950股計劃股份；及(ii)除902,880,000股已發行股份外， 貴公司並無其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份之證券或 貴公司其他已發行有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.8，董事會已成立由阮德添先生、林章偉先生、黃錦沛先生及黃傑龍先生(均為獨立非執行董事，並無於建議擁有直接或間接權益)組成的獨立董事委員會，以根據收購守則規則2.1就建議及計劃(尤其是(i)建議及計劃是否屬公平合理；及(ii)於法院會議及股東大會上就計劃投票)向計劃股東提供意見。

鑑於(i)王弘瀚先生為要約人的唯一董事；(ii)蔡宏興先生、王弘瀚先生及曾殿科先生為參明有限公司的董事；及(iii)各非執行董事(即蔡宏興先生、王弘瀚先生、曾殿科先生、胡達明先生及許慧敏女士)於華懋集團擔任高級管理層職位，故董事會認為，就向計劃股東提供有關建議及計劃的推薦建議而言，各非執行董事均不被視為獨立，因此，上述非執行董事並無獲委任為獨立董事委員會成員。

我們(亞貝隆資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，並已獲獨立董事委員會批准，以就此向獨立董事委員會提供意見，而本函件所載我們的意見僅為根據收購守則規則2.1協助獨立董事委員會考慮建議及計劃而作出。

我們的獨立性

我們曾就強制性全面要約獲委任為獨立財務顧問，為 貴公司當時的獨立董事委員會提供意見(「過往委任」)。於最後實際可行日期，除過往委任與建議及計劃有關的現有委聘外，我們(i)並非與要約人及 貴公司的財務或其他專業顧問(包括股票經紀)處於同一集團；及(ii)於過往兩年內並無亦未曾與 貴公司或要約人及彼等各自的控股股東擁有任何構成重大關連(如收購守則規則2.6所述)的關係(業務、財務或其他方面)，使我們可能產生利益衝突或引致產生利益衝突的觀感，或合理可能影響我們意見的客觀性。

我們意見的基礎

於達致我們的意見及推薦建議時，我們倚賴計劃文件所載或所述及 貴公司管理層(「管理層」)提供予我們的資料及事實的準確性。我們假設計劃文件所載或所述的一切資料及聲明於作出時均屬真實準確，且於提供或作出時在各重大方面仍屬真實、準確及完整，亦無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。有關聲明、資料、事實、陳述及／或意見(包括本函件所載者)如有任何重大變動，則會根據收購守則規則9.1在可行情況下盡快(直至生效日期)通知計劃股東。我們亦假設董事及要約人於計劃文件內作出的所

獨立財務顧問函件

有信念、意見及意向陳述均為經審慎查詢及考慮後合理作出。我們並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況會致使我們獲提供的資料及向我們作出的聲明失實、不準確或有所誤導。我們認為，我們已審閱充足資料，包括(但不限於)(i)計劃文件；(ii)誠如 貴公司2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度年報(分別為「**2021年年報**」、「**2022年年報**」及「**2023年年報**」，統稱「**該等年報**」)及貴公司截至2023年9月30日止六個月的中期報告(「**2023年中期報告**」)所披露，貴公司截至2020年、2021年、2022年及2023年3月31日止年度(分別為「**2020財政年度**」、「**2021財政年度**」、「**2022財政年度**」及「**2023財政年度**」)及截至2022年及2023年9月30日止六個月的財務資料；(iii)股份過往交易表現；(iv)世邦魏理仕顧問香港有限公司(「**估值師**」，貴公司委任的獨立估值師)所提供的資料及聲明及我們與世邦魏理仕顧問香港有限公司進行的討論，內容有關世邦魏理仕顧問香港有限公司就 貴集團於2023年9月30日的物業權益進行估值所用基礎、假設及方法，全文載於計劃文件附錄二；及(v)若干可資比較公司及私有化先例(定義均見下文)，以使我們達致知情意見，並作為計劃文件所載資料準確性的憑證，從而為我們的意見及推薦建議提供合理基礎。

董事已於計劃文件附錄三所載責任聲明中表示願共同及個別對計劃文件所載資料(有關要約人及與要約人一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任。要約人的唯一董事連同參明有限公司董事已於計劃文件附錄三所載責任聲明中聲明彼等共同及個別就計劃文件所載資料(有關 貴集團的資料除外)的準確性承擔全部責任。

然而，我們並無就 貴公司、董事及管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及／或要約人的業務及事務、財務狀況以及未來前景進行獨立調查。

於達致我們的意見時，我們並無考慮計劃股東因建議(倘獲落實)而產生的稅務及監管影響，因該等影響按彼等的個別情況而異。我們謹此強調概不就任何人士因接納建議與否所產生的任何稅務影響或負債承擔責任。尤其是，香港

境外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的計劃股東應考慮彼等本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問意見。

本函件僅就建議及計劃向獨立董事委員會發出，除供收錄於計劃文件內，於未經我們事先書面同意下，不得引述或提述本函件的全部或部分內容或將本函件用作任何其他用途。

建議

於2023年10月4日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，以透過計劃(即公司法第86條項下之協議安排)將 貴公司私有化，惟須達成條件後，方告落實，詳情載於計劃文件之說明備忘錄。於最後實際可行日期，於902,880,000股已發行股份中，32,043,950股為計劃涉及的計劃股份。假設於計劃記錄日期前並無進一步發行股份，要約人全面實行建議所需的最高現金代價金額為28,519,115.50港元。要約人擬透過其內部現金資源撥付建議的現金需求。

倘建議獲批准及實施：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷及取消，以換取要約人向計劃股東以現金就每股計劃股份支付註銷價0.89港元；
- (b) 於註銷及取消計劃股份後， 貴公司的已發行股本將透過向要約人發行數目與已註銷及取消的計劃股份相同的新股份(入賬列作繳足)恢復至其先前數目。因註銷計劃股份導致 貴公司賬簿產生之儲備將用於按面值繳足由此發行之新股份。因此， 貴公司將於生效日期成為要約人之直接全資附屬公司；及
- (c) 股份於聯交所的上市地位將於生效日期後獲撤銷。

計劃股東應注意，註銷價每股計劃股份**0.89**港元將不會提高，而要約人並無保留提高註銷價的權利。有關建議主要條款詳情，務請計劃股東細閱計劃文件相關部分及附錄全文。

要約人保留全部或就任何特定事項豁免全部或任何條件的權利，惟說明備忘錄「5.建議之條件」一節所載條件(a)至(d)則除外。所有條件將須於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，否則建議將告失效且計劃不會生效。倘條

件獲達成或豁免(如適用)，計劃將對所有股東具有約束力，而不論彼等是否出席法院會議或股東大會或於會上投票。於最後實際可行日期，概無條件已獲達成或豁免。

倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，則根據收購守則規則31.1，要約人其後作出的要約須受到限制，即要約人或於建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對 貴公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

不可撤回承諾

於2023年10月3日及2023年10月4日，要約人分別自承諾股東(即(i)陳業強先生及(ii)鄧成波先生(已故)遺產的遺產代理人)收到不可撤回承諾，彼等於最後實際可行日期持有或控制合共10,288,000股股份(約佔已發行股份總數1.14%及已發行計劃股份總數32.11%)

根據不可撤回承諾，各承諾股東已不可撤回及無條件地向要約人承諾(其中包括)：

- (a) 其將行使並將促使行使所有承諾股份附帶的所有投票權，贊成將於 貴公司任何股東大會或法院召開的任何股份持有人會議上提呈的任何決議案，而該等決議案對實施建議而言屬必要或在其他方面與建議有關(包括可能影響建議任何條件獲達成的任何決議案)，以及採取就實施建議而言屬必要的一切行動；及
- (b) 其不得並須促使相關承諾股份登記持有人不得：
 - (i) 除使相關不可撤回承諾的安排生效外，(1)以任何方式出售、轉讓、押記、質押或授出任何購股權或以其他方式處置任何承諾股份或當中任何權益或就此設立任何產權負擔；或(2)就任何承諾股份所附的投票權或其他權利訂立任何協議；
 - (ii) 除獲要約人事先書面同意外，購買、收購、認購或以其他方式買賣任何股份或 貴公司其他證券或當中任何權益；

- (iii) 接納或作出任何承諾以接納或以其他方式同意要約人以外的任何人士就任何承諾股份作出或建議作出的任何要約、協議安排、收購、合併或其他業務合併，或以其他方式採取任何行動或發表任何意見，而有關行動或意見將會或可能會對建議的成功造成損害；或
- (iv) 就(1)承諾股份；或(2)上文第(i)、(ii)或(iii)分段所述任何行動進行任何討論、磋商、訂立協議或安排或產生任何責任(或允許發生有關情況)，或就上述事項向任何人士(要約人及要約人授權的任何其他人士除外)提供任何資料。

各不可撤回承諾將於建議生效時終止、失效或於收購守則允許之情況下被撤回。

有關不可撤回承諾之詳情，請參閱說明備忘錄「6. 不可撤回承諾」。

所考慮的主要因素

於就建議及計劃向獨立董事委員會提供我們的推薦建議時，我們已考慮下列因素及理由：

1. 貴集團的資料

(a) 貴集團的背景資料

貴公司為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。貴集團主要於香港提供安老院舍及長者護理服務。貴公司透過兩個分部於香港經營業務：(i)提供長者護理服務，包括提供住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、心理及社會關懷以及個人護理計劃；及(ii)銷售樂齡相關貨品。

貴集團所提供長者護理服務佔大部分收益，貢獻財務回顧期間(定義見下文)總收益超過85%。現時貴集團的網絡設有12間位於香港的安老院舍(「安老院舍」，各自為一間「安老院舍」)，合共提供1,632個宿位。貴集團經營的12間安老院舍可分為以下三個主要分部：即(i)大眾市場分部；(ii)高端分部；

獨立財務顧問函件

及(iii)合約院舍分部。於最後實際可行日期，根據管理層提供的資料，貴集團所經營的各間安老院舍詳情列示如下：

安老院舍 ^(附註1)	地點	自置／租賃	宿位總數
大眾市場分部			
松齡(德豐) 護老中心	香港九龍荔枝角道 85至91號德豐大廈 地下89及91號舖、 1樓、2樓及3樓部分	主要為自置， 3樓部分為租賃	88
新松齡護老中心	香港九龍觀塘順利邨 順利商場2期地下至 2樓及順利邨 利富樓3樓F20至F22	租賃	279
松暉護老中心	香港九龍觀塘 通明街36號益利大廈 地下部分及1樓	自置	70
松齡(萬年) 護老中心	香港九龍慈雲山 毓華街68至72號 貫華里1號地下至3樓	自置	143
松齡康輝 護老中心	香港筲箕灣道 143至145號地下部分 及1樓至3樓	自置	99
松齡(利富) 護老中心	香港九龍觀塘 順利邨利富樓 1樓101至108號舖	租賃	50

獨立財務顧問函件

安老院舍 ^(附註1)	地點	自置／租賃	宿位總數
松齡(保德) 護老中心	香港新界葵涌興芳路 180號運芳洋樓 地下10號舖、 1樓及2樓	自置	181
松齡俊景 護老中心	香港新界荃灣 西樓角路218至220號 豪輝商業中心1座 地下上層	租賃	113
高端分部			
松齡雅苑	香港新界元朗 朗日路9號 形點一期地下 至3樓部分	租賃	68
松齡樂軒	香港九龍南昌街 223至239號 名都廣場地下 G1B號舖、 1樓至3樓	自置	103
松心蒼	香港銅鑼灣禮頓道1號 地下大堂及1樓、2樓、 3樓前座(或南面)部分	租賃	188
合約院舍分部			
松齡翠軒 ^(附註2)	新界北 柏壽路6號古洞北 福利服務綜合大樓4樓 (部分)	不適用 ^(附註3)	250 ^(附註2)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 銅瓊養生有限公司及其附屬公司(「銅瓊養生」，貴集團的合營企業)於2023財政年度終止營運，乃由於其租賃協議已終止。因此，上表並不包括銅瓊養生經營的服務式住宅及安老院舍。
2. 誠如2023年中期報告所披露，松齡翠軒為貴集團經營的首間合約院舍，總樓面面積約43,000平方呎，於2023年10月投入營運，提供150個政府資助及100個非資助宿位，為根據香港政府社會福利署(「社會福利署」)安老服務統一評估機制獲評定為適合接受院舍護理服務的長者提供長期護理服務。
3. 根據社會福利署批出的標書，貴集團(作為營運商)須(如被要求)就佔用該物業向財政司司長法團支付名義租金每年1港元。

(b) 貴集團的財務資料

貴集團2020財政年度、2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度各年及截至2022年及2023年9月30日止六個月(統稱「財務回顧期間」)的財務資料(摘錄自該等年報及2023年中期報告)概要如下表所示：

(i) 貴集團的財務業績

	截至9月30日 止六個月					
			2023	2022	2021	2020
	2023年	2022年	財政年度	財政年度	財政年度	財政年度
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	151,730	130,345	265,269	267,749	245,706	217,363
經營開支 ^(附註)	(153,242)	(119,522)	(251,102)	(246,834)	(205,120)	(195,630)
除稅前溢利/ (虧損)	(21,363)	(10,974)	(24,695)	(17,668)	10,682	17,122
年度/期間						
溢利/(虧損)	(23,586)	(12,767)	(27,781)	(23,989)	3,214	13,576
母公司擁有人						
應佔年度/期間						
溢利/(虧損)	(23,586)	(12,767)	(27,781)	(20,633)	5,860	13,584

附註：一般而言，經營開支包括攤銷、折舊、員工成本、跨專業團隊費用及相關開支、物業租金及相關開支、食品及飲品成本、公用事業開支、供應及消耗品、維修及保養、衛生及清潔開支及其他經營開支。員工成本及跨專業團隊費用及相關開支為貴集團的人力成本。員工成本指員工成本總額減政府補助(包括香港政府保就業計劃(「保就業計劃」)的補助及香港政

府的其他補助)。跨專業團隊費用及相關開支主要包括(i)委聘外部到診醫生、營養師及藥劑師所產生的醫療及專業費用；及(ii)透過職業介紹所招聘物理治療師、護理員及保健員的額外人手。其他經營開支一般包括法律及專業費用、保險開支、廣告及營銷開支、企業開支及各項經營開支。

2021財政年度

貴集團於2021財政年度錄得收益增長約28.3百萬港元或約13.0%，由2020財政年度約217.4百萬港元增加至2021財政年度約245.7百萬港元。誠如2021年年報所披露，大眾市場分部的安老院舍平均入住率由2020財政年度的約93.6%增加至2021財政年度的約94.0%，而收益增長主要歸因於以下各項的綜合影響：(i)大眾市場分部的八間安老院舍(除兩間高端安老院舍外)的每月平均住宿費增加；(ii)松齡雅苑(貴集團位於新界的其中一間高端安老院舍)的入住率由2020年3月31日的約38.2%上升至2021年3月31日的約80.9%；及(iii)松齡樂軒的全年營運(自2020財政年度起 貴集團位於九龍的新營運高端安老院舍)。我們自管理層了解到，松齡雅苑的入住率飆升乃主要由於(i)松齡雅苑參與社會福利署改善買位計劃，據此社會福利署自2020年6月起購買松齡雅苑合共68個宿位之中的18個宿位(相當於宿位總數約26.5%)；及(ii)現有院友對松齡雅苑住宿體驗的正面評價口耳相傳。

貴集團經營開支增加約9.5百萬港元或約4.9%，由2020財政年度約195.6百萬港元增加至2021財政年度約205.1百萬港元。我們從2021年年報注意到，該增加主要由於(i)貴集團物業、廠房及設備折舊開支增加約23.2百萬港元；及(ii)員工成本減少，主要由於保就業計劃補助約16.3百萬港元，部分被松齡樂軒開始營運所需人手增加所抵銷。我們自管理層進一步了解到，上述折舊費用增加乃主要由於(i)松齡樂軒的折舊費用增加(乃因其於2020財政年度開始營運後的全年折舊影響所致)；及(ii)浙江松齡雅達養老服務有限公司(「雅達中國」)於2021財政年度在中國浙江省烏鎮開始營運後產生的折舊費用(而2020財政年度為零，原因為折舊費用僅於開始營運後產生)。

貴集團錄得(i)除稅前溢利減少約6.4百萬港元或約37.6%，由2020財政年度約17.1百萬港元減少至2021財政年度約10.7百萬港元，及(ii)母公司擁有人應佔年度溢利減少約7.7百萬港元或約56.9%，由2020財政年度約13.6百萬港元減少至2021財政年度約5.9百萬港元。我們從2021年年報獲悉，業績下滑乃主要由於以下各項的綜合影響：(i) 貴集團於2021財政年度取得的收益增長被松齡樂軒投入營運後的增量折舊及財務成本所抵銷；及(ii) 貴集團合營企業(即位於九龍城的銅瓊養生)的分佔虧損增加約15.5百萬港元，貴集團將其業績歸因於在營運初期受到新型冠狀病毒疫情的影響。我們自管理層了解到，銅瓊養生於2021財政年度全面投入營運(其於2020財政年度整年處於試業階段)，錄得收益增長約12.0百萬港元。儘管收益增長，於2021財政年度，銅瓊養生年度虧損增加約23.6百萬港元，主要由於(i) 2021財政年度確認折舊費用約10.7百萬港元，原因為全面投入營運後確認折舊(2020財政年度為零)；及(ii)物業租賃及相關開支增加約13.3百萬港元(原因為全面投入營運後悉數確認物業租賃及相關開支)。

2022財政年度

貴集團於2022財政年度錄得收益增加約22.0百萬港元或約9.0%，由2021財政年度約245.7百萬港元增加至2022年財政年度約267.7百萬港元。經參考2022年年報，我們注意到，儘管大眾市場分部的安老院舍平均入住率由2021財政年度約94.0%輕微下降至2022財政年度約92.7%，收益增長乃主要由於其兩間高端安老院舍(即松齡雅苑及松齡樂軒)的入住率均錄得雙位數增長，且彼等貢獻額外收益約16.2百萬港元。我們自管理層了解到，松齡雅苑的平均入住率增長(由2021財政年度約67.3%增加至2022財政年度約84.9%)及松齡樂軒的平均入住率增長(由2021財政年度約24.2%增加至2022財政年度的約43.4%)乃主要由於2022財政年度 貴集團加強市場推廣工作，包括(i)積極參與涉及向長者提供服務的保健相關同業(例如醫院、診所及保險公司)的會議及活動及與該等機構廣泛溝通，提升 貴集團高端安老院舍品牌知名度；及(ii)為潛在院友安排更多院舍參觀活動。

貴集團經營開支大幅增加約41.7百萬港元或約20.3%，由2021財政年度約205.1百萬港元增加至2022財政年度約246.8百萬港元。我們從2022年年報注意到，該增加主要由於(i)員工成本增加約29.5百萬港元，主要由於收益增加及不再錄得保就業計劃項下非經常性補助約16.3百萬港元、(ii)跨專業團隊費用及相關開支增加約5.1百萬港元，主要由於通過僱傭中介公司聘用更多專科醫生及專業人手以強化我們的護理及復康團隊及(iii)其他經營開支增加約5.5百萬港元。其他經營開支增加乃主要由於(i)購股權開支約1.0百萬港元(2021財政年度為零)；(ii)2022財政年度就審核及各項非經常性交易產生的法律及專業費用增加約1.7百萬港元；及(iii)收益增長帶動其他經營開支及營銷開支分別增加約1.6百萬港元及0.4百萬港元。

於2022財政年度，儘管高端安老院舍收益溫和增長，貴集團仍由盈轉虧。其錄得(i)2022財政年度除稅前虧損約17.7百萬港元，而2021財政年度除稅前溢利約10.7百萬港元；及(ii)2022財政年度母公司擁有人應佔年度虧損約20.6百萬港元，而2021財政年度母公司擁有人應佔年度溢利約5.9百萬港元。我們從2022年年報了解到，虧損乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)並無上述「保就業」計劃項下的非經常性補助約16.3百萬港元；(ii)2022財政年度應收銅瓊養生款項減值及其他撥備約11.8百萬港元(於2021財政年度為零)；(iii)2022財政年度雅達中國於中國經營的安老院舍業務相關資產減值約5.8百萬港元(於2021財政年度為零)；及(iv)2022財政年度貴公司授出購股權相關的非現金購股權開支約3.3百萬港元(於2021財政年度為零)。

2023財政年度

貴集團於2023財政年度錄得收益約265.3百萬港元，與2022財政年度約267.7百萬港元相若。誠如2023年年報所披露，受新型冠狀病毒疫情不利影響，大眾市場分部的安老院舍整體平均入住率進一步下降(從2022財政年度約92.7%跌至2023財政年度約88.9%)，貴集團安老院舍收益減少，部分被松齡樂軒收益及入住率增幅理想所抵銷。我們自管理層知悉，儘管受到第五波新型冠狀病毒疫情帶來的不利影響，但松齡樂軒平均入住率自2022財政年度約43.4%增加

至2023財政年度約66.0%，主要由於(i) 2023財政年度香港社交活動逐步復常，自2022年11月起，香港政府放寬安老院舍探訪安排，院友亦可集體外出；(ii)由於蔚盈軒於2023財政年度終止營運，蔚盈軒部分院友遷至松齡樂軒；及(iii)貴集團於2023財政年度持續進行市場推廣工作，包括與保健相關同業緊密溝通及安排潛在院友參觀院舍。另一方面，松齡雅苑入住率於2023財政年度維持穩定於80%水平。

貴集團經營開支從2022財政年度約246.8百萬港元溫和增加約4.3百萬港元或約1.7%至2023財政年度約251.1百萬港元。儘管貴集團收益輕微下跌約2.5百萬港元，惟我們從2023年年報注意到，經營開支增加主要由於以下各項的淨影響：(i) 貴集團物業、廠房及設備折舊費用增加(不論收益水平均會產生)約6.5百萬港元，主要由於2023財政年度投入營運的松心薈使用權資產折舊(由於投入營運後方會產生折舊費用，故於2022財政年度為零)、及(ii)員工成本減少，主要由於保就業計劃項下補助約7.9百萬港元，部分被總員工成本增加約4.7百萬港元(主要由於2023財政年度保健行業人手緊絀導致整體薪酬增加所致)所抵銷。

貴集團錄得(i)除稅前虧損從2022財政年度約17.7百萬港元增加約7.0百萬港元或約39.8%至2023財政年度約24.7百萬港元、及(ii)母公司擁有人應佔年度虧損從2022財政年度約20.6百萬港元增加約7.1百萬港元或約34.6%至2023財政年度約27.8百萬港元。我們從2023年年報注意到業績倒退主要由於以下各項的淨影響：(i)2023財政年度利率上漲導致財務成本增加約12.2百萬港元、(ii)2023財政年度確認非經常性金融資產公允值虧損約15.2百萬港元(2022財政年度並無有關虧損)、(iii)上述保就業計劃非經常性補助約7.9百萬港元、及(iv)2023財政年度並無分佔銅瓊養生虧損，2022財政年度則錄得有關虧損約13.3百萬港元。

截至2023年9月30日止六個月

貴集團收益從截至2022年9月30日止六個月約130.3百萬港元增加約21.4百萬港元或約16.4%至截至2023年9月30日止六個月約151.7百萬港元。我們自2023年中期報告注意到，收益增加主要由於貴集團高端安老院舍收益及入住率增加，尤其松心薈於2022年12月投入營運。我們自管理層了解到，松心薈於截至2023年9月30日止六個月錄得收益約10.3百萬港元。就松齡雅苑及松齡樂軒而言，平均入住率從截至2022年9月30日止六個月約68.0%增至截至2023年9月30日止六個月約78.0%，主要由於(i)截至2023年9月30日止六個月本地新型冠狀病毒疫情持續消退，香港社會及經濟活動全面復常；及(ii)貴集團管理層及營運團隊持續努力提升貴集團品牌目標高端市場的知名度。

貴集團經營開支從截至2022年9月30日止六個月約119.5百萬港元大幅增加約33.7百萬港元或約28.2%至截至2023年9月30日止六個月約153.2百萬港元。我們從2023年中期報告注意到，經營開支增加主要由於(i)貴集團物業、廠房及設備折舊費用增加約18.5百萬港元，主要由於松心薈於2022年12月開展營運，其使用權資產折舊及租賃裝修(截至2022年9月30日止六個月並無有關折舊及租賃裝修)；及(ii)人力成本(包括員工成本及跨專業團隊費用及相關開支)增加約13.9百萬港元。貴集團人力成本增加主要由於以下各項的淨影響所致：(i)松心薈投入營運；(ii)截至2023年9月30日止六個月並無保就業計劃項下非經常性補助(截至2022年9月30日止六個月約4.1百萬港元)；(iii)截至2023年9月30日止六個月保健行業人手緊絀導致整體薪酬增加及通過僱傭中介公司聘用更多人手；及(iv)截至2023年9月30日止六個月並無貴公司授出購股權相關非現金購股權費用(截至2022年9月30日止六個月約1.8百萬港元)。

獨立財務顧問函件

貴集團(i)除稅前虧損從截至2022年9月30日止六個月約11.0百萬港元增加約10.4百萬港元或約94.7%至截至2023年9月30日止六個月約21.4百萬港元；(ii)母公司擁有人應佔期內虧損從截至2022年9月30日止六個月約12.8百萬港元增加約10.8百萬港元或約84.7%至截至2023年9月30日止六個月約23.6百萬港元。虧損增加主要由於下列各項的淨影響：(i) 貴集團截至2023年9月30日止六個月的收益增長被上述經營開支增加抵銷；(ii)利率上漲導致融資成本增加約16.8百萬港元；(iii)截至2023年9月30日止六個月就 貴集團上市證券投資確認按公允值計入損益的金融資產公允值收益約1.7百萬港元，截至2022年9月30日止六個月則就 貴集團非上市股本證券投資確認按公允值計入損益的金融資產公允值虧損約15.5百萬港元；及(iv)截至2023年9月30日止六個月並無應收銅瓊養生款項減值(截至2022年9月30日止六個月確認應收銅瓊養生全額款項減值約為5.4百萬港元，原因為於2022年7月簽立終止契據以終止銅瓊養生租賃協議導致其安老院舍及服務式住宅其後分別於2022年8月及2022年12月終止營運，故此 貴集團認為收回有關金額的可能性極微)。由於並無就截至2022年9月30日止六個月確認上述款項減值向銅瓊養生作出額外墊款，故此截至2023年9月30日止六個月並無確認減值。

獨立財務顧問函件

(ii) 貴集團的財務狀況

摘錄自該等年報及2023年中期報告的於2020年、2021年、2022年及2023年3月31日及2023年9月30日的 貴集團綜合財務狀況表概要載列如下：

	於2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 3月31日 千港元 (經審核)	於2022年 3月31日 千港元 (經審核)	於2021年 3月31日 千港元 (經審核)	於2020年 3月31日 千港元 (經審核)
資產總額					
物業、廠房及設備	957,845	997,786	931,190	772,663	819,278
無形資產	1,078	1,481	2,287	3,093	6,185
於一間合營企業的投資	—	—	—	5,565	21,403
預付款項、按金及 其他應收款項	25,261	21,746	17,545	22,800	9,738
商譽	33,833	33,833	33,833	33,833	33,833
於保險合約的投資	3,559	3,488	3,371	3,261	3,143
按公允值計入損益的 金融資產	8,594	9,710	24,937	—	—
遞延稅項資產	6,477	5,812	4,621	6,222	6,200
應收一間合營企業款項	—	—	4,376	21,976	8,921
貿易應收款項	7,875	10,057	7,762	6,708	5,521
可收回稅項	1,287	952	1,051	1,226	1,389
現金及現金等價物	28,510	23,399	29,083	49,687	27,767
持作銷售的資產	—	—	28,854	—	—
資產總額	1,074,319	1,108,264	1,088,910	927,034	943,378

獨立財務顧問函件

	於2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 3月31日 千港元 (經審核)	於2022年 3月31日 千港元 (經審核)	於2021年 3月31日 千港元 (經審核)	於2020年 3月31日 千港元 (經審核)
負債總額					
計息銀行借款	598,380	589,579	583,607	602,935	599,251
租賃負債	272,176	291,235	233,005	76,080	91,694
貿易應付款項	2,866	3,088	1,272	2,426	2,029
其他應付款項及 應計費用	30,968	28,363	35,048	21,036	24,021
遞延稅項負債	10,783	11,408	12,420	13,240	14,211
應付稅項	2,144	4,003	7,024	7,130	5,521
與持作銷售的資產 直接相關的負債	—	—	33,049	—	—
一間同系附屬公司貸款	20,000	20,000	—	—	—
負債總額	937,317	947,676	905,425	722,847	736,727
資產淨額	137,002	160,588	183,485	204,187	206,651
母公司擁有人應佔權益	137,002	160,588	182,880	200,209	200,253

誠如上表所示，物業、廠房及設備為 貴集團資產總額最大組成部分，佔財務回顧期間資產總額約83.3%至90.0%。我們進一步從該等年報注意到， 貴集團物業、廠房及設備逾70%歸屬於使用權資產，少於30%歸屬於自有資產。另一方面，計息銀行借款及租賃負債構成 貴集團負債總額兩個最大組成部分，分別佔財務回顧期間負債總額約62.2%至83.4%及約10.5%至30.7%。

於2021年3月31日

於2021年3月31日， 貴集團的資產總額維持在相若水平，約為927.0百萬港元，而於2020年3月31日則約為943.4百萬港元。

獨立財務顧問函件

於2021年3月31日，貴集團的負債總額維持在相若水平，約為722.8百萬港元，而於2020年3月31日則約為736.7百萬港元。

因此，於2021年3月31日，貴集團的資產淨值約為204.2百萬港元，而於2020年3月31日則約為206.7百萬港元，並無重大變動。根據2021年年報隨附的綜合權益變動表，我們注意到，母公司擁有人應佔資產淨值或權益輕微減少乃主要由於派付末期股息約6.1百萬港元高於母公司擁有人應佔年度溢利約5.9百萬港元。

於2022年3月31日

貴集團的資產總額由2021年3月31日約927.0百萬港元增加約161.9百萬港元或約17.5%至2022年3月31日約1,088.9百萬港元。我們從2022年年報注意到，資產總額增加乃主要由於就於2022財政年度訂立的租賃確認使用權資產。

貴集團的負債總額由2021年3月31日約722.8百萬港元增加約182.6百萬港元或約25.3%至2022年3月31日約905.4百萬港元，主要歸因於租賃負債賬面值增加。根據2022年年報所載財務報告附註所披露的租賃負債變動，我們注意到，租賃負債賬面值的增加大部分歸因於2022財政年度訂立的新租賃。

貴集團的資產淨值由2021年3月31日約204.2百萬港元減少約20.7百萬港元或約10.1%至2022年3月31日約183.5百萬港元。根據2022年年報隨附的綜合權益變動表，母公司擁有人應佔資產淨值或權益減少主要由於2022財政年度錄得年內虧損。

於2023年3月31日

貴集團於2023年3月31日的資產總額維持於相若水平，約為1,108.3百萬港元，而2022年3月31日則約為1,088.9百萬港元。

貴集團負債總額從2022年3月31日約905.4百萬港元增加約42.3百萬港元或約4.7%至2023年3月31日約947.7百萬港元。我們從2023年年報注意到，該增加主要由於以下各項的淨影響：(i)租賃負債賬

面值增加約58.2百萬港元，主要由於重續若干租賃協議、(ii)一間同系附屬公司貸款20百萬港元，於2023年3月31日尚未償還(於2022年3月31日為零)、及(iii) 2022年4月完成出售雅達中國後於2023年3月31日並無與持作銷售資產直接相關的負債(於2022年3月31日約為33.0百萬港元)。

貴集團資產淨值從2022年3月31日約183.5百萬港元減少約22.9百萬港元或約12.5%至2023年3月31日約160.6百萬港元。根據2023年年報隨附綜合權益變動表，母公司擁有人應佔資產淨值或權益減少主要由於2023財政年度錄得年度虧損。

於2023年9月30日

貴集團資產總值從2023年3月31日約1,108.3百萬港元下跌約33.9百萬港元或約3.1%至2023年9月30日約1,074.3百萬港元，主要由於物業、廠房及設備賬面值減少約39.9百萬港元。我們自管理層了解到，有關減少主要由於截至2023年9月30日止六個月確認折舊。

於2023年9月30日，貴集團負債總額維持於相若水平，約為937.3百萬港元，而2023年3月31日則約為947.7百萬港元。

貴集團資產淨值從2023年3月31日約160.6百萬港元減少約23.6百萬港元或約14.7%至2023年9月30日約137.0百萬港元。母公司擁有人應佔資產淨值或權益減少由於截至2023年9月30日止六個月期間錄得虧損。

(c) 貴集團的前景及展望

據我們所知，儘管新型冠狀病毒疫情帶來挑戰，貴集團大眾市場分部安老院舍的平均入住率維持於高水平，於2020財政年度、2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度分別約為93.6%、94.0%、92.7%及88.9%。另一方面，於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度，儘管新型冠狀病毒疫情帶來不利影響，松齡雅苑及松齡樂軒入住率仍大幅提升。概括而言，入住率提升主要由於一系列因素，包括但不限於松齡雅苑參與社會福利署改善買位計劃、現有院友的正面評價口耳相傳、貴集團加強市場推廣工作、

蔚盈軒院友遷至松齡樂軒以及香港社交活動於2023財政年度逐步復常，安老院舍探訪安排放寬，院友亦可集體外出。貴集團大眾市場分部及高端安老院舍入住率受上述因素綜合影響，讓貴集團收益表現於財務回顧期間展現韌性，總收益從2020財政年度約217.4百萬港元增加至2021財政年度約245.7百萬港元，且於2022財政年度及2023財政年度分別達約267.7百萬港元及約265.3百萬港元。

撇除非經常性調整及採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第16號租賃的影響，貴集團的核心EBITDA¹對總收益比率於財務回顧期間輕微下跌，從2021財政年度的高峰約21.9%回落至2022財政年度約20.1%，於2023財政年度進一步回落至約18.0%。誠如2023年年報所披露，該比率於2023財政年度下跌主要由於松心薈初始營運啓動期間錄得經營虧損。

(i) 香港安老行業概覽

長期護理服務整體需求受香港人口老化問題所帶動，此可從於財務回顧期間(i)長者(65歲或以上)人口數目不斷增加；及(ii)老年撫養比率(由香港政府統計處(「統計處」)界定為每1,000名年齡介乎15至64歲人士中65歲及以上的人數)不斷上升得以體現。根據統計處發佈的最新統計數據，長者人口由2019年約1,360,000人(相當於總人口約18.1%)增至2022年約1,595,000人(相當於總人口約21.3%)，複合年增長率(「複合年增長率」)約為5.5%；而老年撫養比率由2019年約249增至2022年約303，複合年增長率約為6.8%。此外，經參考統計處刊發日期為2023年8月15日的「香港人口推算2022–2046」²，老年撫養比率預計將由2021年年中(作為基準年)的282增加至2026年中的369，並進一步增加至2031年中的441。

¹ 核心EBITDA於2023年年報界定為扣除分佔一間合營企業的折舊及利息、其他收入及收益、「保就業」計劃的政府補助、按公允值計入損益的金融資產公允值變動、雅達中國(緊接出售事項於2022年4月完成前為貴集團非全資附屬公司)於中國經營安老院舍相關資產減值、應收一間合營企業款項減值、非經常性法律及專業費用、購股權開支以及出售一間附屬公司後解除匯兌儲備前的除息、稅、攤銷、折舊前盈利，不包括採納香港財務報告準則第16號對物業租金及相關開支的影響。

² 請瀏覽統計處網頁
<https://www.censtatd.gov.hk/tc/EIndexbySubject.html?pcode=B1120015&scode=190>

根據社會福利署發佈的「年度服務內容及統計數字 — 安老院舍照顧服務」³，我們了解到，於2023年9月30日，香港資助及非資助安老院舍宿位數目分別為32,496個及46,212個；同時，於2023年11月30日，名列於資助長期護理服務中央輪候冊中輪候各類資助安老院舍照顧服務的申請人共有17,002人，護理宿位的整體輪候時間為8個月，而護理安老院舍宿位則為11個月。

基於上述，預期短期及長期而言對安老服務的需求將維持強勁。

(ii) 勞動力短缺造成的經營挑戰

人力成本(包括員工成本連同跨專業團隊費用及相關開支)為 貴集團經營開支的最大組成部分，佔 貴集團於財務回顧期間總收益約40.1%至51.4%。 貴集團的表現及盈利能力因此視乎其能否在安老院舍護理人手短缺的情況下聘用及留聘有能力及經驗豐富的長者護理員工同時有效控制員工成本。我們進一步從2023年年報注意到，總員工成本(與政府補助抵銷前)從2022財政年度約130.0百萬港元增加約3.7%至2023財政年度約134.7百萬港元，主要由於2023財政年度保健行業人手緊絀導致整體薪酬增加所致。

根據香港政府勞工及福利局(「勞福局」)於2022年4月3日的網誌⁴，安老院舍員工的空缺率於2021年初維持於約17.6%的高水平，而於2017年底則約為18.0%。此外，2023年6月刊憲的2023年院舍法例(雜項修訂)條例提高安老院舍護理人員最低法定人手要求。相關適用法定要求於2024年6月生效，預期將加劇護理人員短缺的問題。為應對額外人手需求及協助安老院舍提升服務質素，勞福局於2023年6月推行院舍輸入護理員特別計劃(「特別計劃」)，輸入認可護理員配額合共從4,000人增至7,000人(即額外輸入3,000名護理員)。特別計劃被視為可紓緩當前護理人員嚴重短缺使安老院舍面臨的經營挑戰；然而，在人口老化及提升人手要求下，護理人員需求持續上升，特別計劃應對不斷上升的人手需求的成效存疑。

³ 請瀏覽社會福利署網頁
https://www.swd.gov.hk/tc/pubsvc/elderly/elderly_info/elderly_ah_sps/elderlysp/rcse/

⁴ 請瀏覽勞福局網頁
https://www.lwb.gov.hk/tc/blog/post_03042022.html

(iii) 高利率週期下充滿挑戰的金融環境

我們從該等年報及2023年中期報告注意到，2020年、2021年、2022年及2023年3月31日及2023年9月30日的資產負債比率⁵約為2.8倍、2.7倍、3.0倍、3.7倍及4.3倍，處於高水平，顯示 貴集團於財務回顧期間高度依賴借款作為資金來源，支持業務營運。我們觀察到， 貴公司於2023年9月30日的資產負債比率⁵較可資比較公司(定義見本函件「7.同業比較」一段)的資產負債比率介乎零至0.1倍⁶高。

於2023財政年度，利率多次上調，聯邦基金有效利率於2022年4月訂於0.33%，於2022年9月底大幅調升至3.08%，並於2023年3月底達到4.83%， 貴集團產生財務成本約22.7百萬港元，損害整體盈利能力。儘管 貴集團產生收益約265.3百萬港元及經營開支約251.1百萬港元，經營溢利(按收益減經營開支計算)約14.2百萬港元已被大額財務成本約22.7百萬港元全數抵銷。

於2023年12月，美國聯儲局決定將聯邦基金利率目標範圍維持於22年高位5.25%至5.5%。美國聯儲局於2023年12月13日(東部時間)發佈「經濟預測摘要」⁷，指出預期聯邦基金利率中位數於2024年末為4.6%。展望未來，面對預期高利率下不利金融環境及由此而生的重大財務成本負擔， 貴集團業務經營很可能持續面臨挑戰。

(iv) 我們的意見

整體而言， 貴集團的財務業績下跌，從2020財政年度及2021財政年度純利分別約13.6百萬港元及約3.2百萬港元回落至2022財政年度淨虧損約24.0百萬港元，於2023財政年度進一步跌至淨虧損約27.8百萬港元。 貴集團財務表現及業績取決於(其中包括)政府規例及政策、行業生態及現行經濟狀況。

⁵ 資產負債比率按各報告日期借款總額(包括銀行及其他借款以及應付關聯公司／董事／股東款項(如有))扣除現金及現金等價物及銀行存款(如有)除以權益總額計算。

⁶ 根據恆智控股有限公司及嘉濤(香港)控股有限公司各自最近發佈財務報告／業績公告，該等公司資產負債比率分別為零(由於負債淨額為零)及0.1倍。

⁷ 請瀏覽聯儲局網頁

<https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20231213b.htm>

隨著(i)預期短期及長期而言對安老服務的需求將維持強勁；(ii)在新型冠狀病毒疫情帶來的挑戰下，貴集團於財務回顧期間收益表現仍然強韌，錄得正數核心EBITDA；及(iii)特別計劃以短期內紓緩護理人員短缺的問題，相信貴集團將受惠於有利的營商環境，從而維持可持續的收益來源。然而，鑑於貴集團的融資模式主要依賴借款以支持其業務營運，在高利率週期下，當前的經濟狀況對貴集團的財務表現構成挑戰。因此，仍未能確定貴集團能否駕馭充滿挑戰的金融環境及於不久將來轉虧為盈，再度實現盈利能力。

(d) 貴集團物業權益估值

貴集團所持租賃物業權益，所涉之相關物業均位於香港(各自為一項「物業」，統稱「該等物業」)已由估值師於2023年9月30日(「估值日期」)進行估值。根據估值師就該等物業發出的物業估值報告(「物業估值報告」)，於估值日期，貴集團應佔該等物業於現況下的總市值(「評估價值」)為1,322.1百萬港元(「物業估值」)。

物業估值報告及該等物業於估值日期現況下各自的市值的相關估值證書全文載於計劃文件附錄二。

我們已審閱估值師的委聘條款，注意到就達致該等物業市值的意見時，工作範圍屬合適。我們並無注意到估值師的任何正式或非正式聲明與我們對計劃文件所載資料的理解存在重大矛盾，此外，根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的要求，我們已評估負責物業估值的估值師負責人郭偉恩先生(「郭先生」)的資格及經驗。我們注意到郭先生為皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)資深會員、香港測量師學會(「香港測量師學會」)資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)及皇家特許測量師學會註冊估值師，於香港地產估值擁有逾27年經驗。

我們亦已審閱物業估值報告及與估值師討論物業估值所用方法、基礎及假設，以達致該等物業評估價值。我們從物業估值報告了解到，該等物業按市場比較法進行估值。如物業估值報告所述，市場比較法為最廣泛運

獨立財務顧問函件

用的估值方法，乃基於該等物業與其他近期轉手的可比較物業直接比較，適當調整考慮因素包括位置、時間、樓齡、樓層、面積、可及性、淨空高度等。

誠如物業估值報告所述，物業估值根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(2020年版)、皇家特許測量師學會刊發之皇家特許測量師學會估值—全球準則(自2022年1月31日起生效)以及國際估值準則理事會發佈的國際估值準則編製。此外，估值師已確認遵守上市規則第5章及第12項應用指引、收購守則規則11及香港測量師學會估值準則(2020年版)所載的所有規定。

基於上述及經考慮該等物業性質及用途，我們認為估值師就物業估值所用方法及基礎屬常用及合理，以達致該等物業評估價值。

2. 每股經調整資產淨值

根據物業估值報告，該等物業於估值日期的評估價值為1,322.1百萬港元。因此，我們已考慮經調整資產淨值，按 貴集團於2023年9月30日未經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)計算，參考估值日期物業估值作出調整。調整詳情載於下表：

	千港元
貴集團於2023年9月30日的未經審核綜合資產淨值	137,002
加：	
物業估值導致 貴集團土地及樓宇重估盈餘 ^(附註1)	<u>734,961</u>
貴集團經調整資產淨值	<u><u>871,963</u></u>
每股經調整資產淨值 ^(附註2)	約0.966港元
註銷價	0.89港元
註銷價較每股經調整資產淨值折讓	約7.9%

獨立財務顧問函件

附註：

1. 指參照物業估值報告所披露該等物業於2023年9月30日的評估價值扣除2023年中期報告所披露於2023年9月30日物業權益賬面值計算的重估盈餘。
2. 基於最後實際可行日期已發行股份數目902,880,000股，約整至三個小數位。

如上表所載，註銷價相當於每股經調整資產淨值折讓約7.9%。

我們已審閱物業估值報告及計算經調整資產淨值，反映上述重估盈餘約735.0百萬港元的影響。我們從管理層了解到，重估盈餘乃由於 貴集團所有物業權益按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。我們亦了解到，於最後實際可行日期， 貴公司無計劃出售或轉讓該等物業權益。此外，如計劃文件所述，要約人的意向為 貴集團將繼續經營其現有業務，且要約人並無具體計劃即時對 貴集團的業務作出任何重大變動(包括大幅重新調配任何固定資產)。基於上述，儘管註銷價較每股經調整資產淨值折讓，經調整資產淨值及每股經調整資產淨值(經重估盈餘產生的升值金額調整)仍不大可能實現。

經調整資產淨值及註銷價較每股經調整資產淨值折讓細節於本函件「8.與可資比較私有化公司的比較」一段討論。

3. 有關要約人的資料

誠如說明備忘錄「10.有關要約人之資料」一節所載，要約人為於2022年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。要約人為一間投資控股公司，其全部已發行股本由參明有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)間接全資擁有。

參明有限公司由龔如心女士之遺產及王德輝先生之未受管理遺產(連同龔如心女士之遺產統稱「遺產」)分別擁有99.77%及0.23%權益。兩名專業管理人(即莊日杰先生及黃德偉先生)獲香港高等法院委任為各遺產之共同及個別管理人，彼等於遺產並無個人權益。參明有限公司為華懋集團的最終控股公司。華懋集團為一間扎根於香港的私營物業發展商，主要開發住宅、商業、零售及工業物業、擁有及管理酒店、提供護老服務及投資於改善人們生活及環境的業務。

4. 要約人對 貴集團的意向

誠如說明備忘錄「12.要約人對本集團之意向」一節所載，於實施建議後，要約人擬與 貴公司管理層共同檢討 貴集團之架構、業務及策略，並視乎有關檢討結果及現行市況，實施適當策略以提升 貴集團之業務。

於最後實際可行日期，要約人的意向為 貴集團將繼續經營其現有業務，且要約人並無具體計劃即時對 貴集團的業務作出任何重大變動(包括重新調配任何固定資產)，或因實施建議而對 貴集團僱員的僱傭情況作出任何重大變動。

5. 建議的理由及裨益

誠如說明備忘錄「4.建議之理由及裨益」所載，要約人認為，建議為計劃股東提供變現其於 貴公司的投資及權益以換取現金的良機。註銷價較(i)股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日之平均收市價溢價約1.48%；(ii)股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日之平均收市價溢價約22.93%；及(iii)股份於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日之平均收市價溢價約43.78%。

(a) 就計劃股東而言

於強制性全面要約截止後，股份已自2022年10月31日起暫停買賣，以待符合上市規則第8.08(1) (a)條所載的25%最低公眾持股量規定(「公眾持股量規定」)，有關進一步詳情披露於(i) 貴公司日期為2022年12月6日、2023年1月27日、2023年1月31日、2023年4月28日、2023年5月12日、2023年7月28日及2023年10月30日之公告；及(ii)該公告(統稱「公眾持股量公告」)。

誠如公眾持股量公告所披露， 貴公司及要約人在促使潛在投資者進行投資，從而達致公眾持股量規定的過程中，一直面臨 貴公司及要約人無法控制的困難及挑戰。相關主要困難及挑戰概述如下：

- (i) 中國於2022年12月或前後再次爆發新型冠狀病毒，加上封關及於相關時間適用於香港安老院舍的限制探訪安排，不利於與潛在投資者磋商投資條款及彼等對 貴集團進行相關盡職審查程序；

獨立財務顧問函件

- (ii) 2023年首季度美國及歐洲突然出現銀行危機使香港當前的資本市場變得波動，亦為全球經濟帶來不確定性，動搖投資者對全球金融市場的信心，要約人及 貴公司難以確保股份存在充足需求，並與潛在投資者達成投資條款；及
- (iii) 在當前低迷的市場氣氛下，為達成公眾持股量規定而需要發行及／或出售大量股份，對物色潛在投資者帶來進一步挑戰。

基於上文所述， 貴公司已向聯交所申請且聯交所已授出豁免，初步期限自2022年10月28日延至2023年1月28日，其後額外延長期限自2023年1月29日至2023年4月29日，其後延長期限自2023年4月30日至2023年7月30日，並已進一步延長至2024年1月31日。儘管要約人及 貴公司已盡力恢復 貴公司之公眾持股量，惟於最後實際可行日期，要約人、 貴公司及潛在投資者之間並無訂立投資條件書或正式協議。倘 貴公司的公眾持股量未能於2024年4月30日或之前恢復，聯交所可行使其酌情權取消股份的上市地位，其後股份將成為流動性大幅降低的非上市證券。要約人認為，暫停買賣導致的流動性不足以及股份的已取消上市地位並不符合計劃股東的利益。鑑於上文所述，要約人相信建議為計劃股東提供另一個變現其於 貴公司投資以換取現金的機會，並將計劃所得款項重新調配至其他投資機會。

我們從公眾持股量公告中了解到，要約人及 貴公司目前於物色潛在投資者時面臨的困難及挑戰乃主要由於(其中包括)2023年首季度出現的宏觀經濟因素(例如美國及歐洲突如其來的銀行危機)導致當前香港資本市場狀況低迷，該等因素可能會或可能不會持續至2024年4月30日(即聯交所規定 貴公司須達成公眾持股量規定的限期)。因此，我們認為，經考慮(i)儘管要約人及 貴公司已作出一切努力，惟在香港現行資本市場狀況下，於最後實際可行日期並無與潛在投資者訂立投資條件書或正式協議；及(ii)倘 貴公司未能於2024年4月30日的限期或之前達成公眾持股量規定(「復牌不確定性」)，聯交所可行使其酌情權撤銷股份的上市地位，無法確定股份會否及何時恢復買賣。

(b) 就要約人及貴公司而言

就要約人及 貴公司而言， 貴公司近年並無進行任何股本集資活動，而從融資角度而言，維持上市地位對 貴集團的重要性有限。於股份於2022年10月31日暫停買賣前，股份一般以較低價格範圍買賣，交易流動性水平較低。股份於2022年的每日收市價介乎每股0.249港元至0.96港元，而股份的交易整體上缺乏流動性，於2022年的平均每日成交量約為2,689,158股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.298%及公眾股東於強制性全面要約開始日期(2022年10月7日)所持的股份總數約1.145%。在此情況下， 貴公司可能無法充分利用上市平台作為其長期增長的資金來源。

要約人認為，建議將有利於 貴集團的長遠發展。 貴公司的財務表現受到新型冠狀病毒疫情的不利影響，且 貴公司分別於2022財政年度及2023財政年度錄得虧損。相信宏觀經濟的不確定性及通脹壓力將繼續影響營商環境，並於不久將來為 貴集團的業務營運帶來挑戰。

鑑於上文所述，要約人認為，成功實施建議將為要約人及 貴公司(作為私營公司)提供更大靈活性，以在充滿挑戰的營商環境中實現 貴集團的長期商業發展及維持其競爭力，而毋須因 貴公司的上市地位而承受股價波動、監管限制及合規規定的壓力。建議(涉及 貴公司除牌)亦將令 貴公司節省與維持其上市地位相關的行政、合規及其他成本。

(c) 我們的意見

鑑於 貴公司自2017年上市以來並無進行任何股本集資活動， 貴公司並未充分利用上市平台進行集資。此外，根據我們於「6. 註銷價分析」一節所討論的觀察，股份的交易流通量一般較低。基於上文所述，我們認同要約人及 貴公司的觀點，認為由於上市成本及壓力超過股份上市的裨益，從融資角度而言，維持上市地位對 貴集團的重要性有限。倘成功實行建議，上市成本及壓力將得以消除，而 貴公司作為私營公司，將可更靈活地在充滿挑戰的營商環境中實現 貴集團的長期商業發展及維持其競爭力。

經考慮(i)股份自2022年10月31日起及直至最後實際可行日期暫停買賣；(ii)復牌不確定性；(iii)股份於暫停買賣前整體成交量淡薄；及(iv)註銷價的公平性及合理性(如「6.註銷價分析」一節所討論)，我們認為建議為計劃股東提供機會，以確定公平合理的售價(即註銷價)變現彼等於貴公司的投資以換取現金，並將計劃所得款項重新調配至其他投資機會。

計劃股東亦應注意，倘計劃未獲批准或建議在其他情況下失效，則根據收購守則規則31.1，要約人及要約人一致行動人士不得於計劃未獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內作出後續要約，惟獲執行人員同意則除外。因此，我們認為，建議亦可能是要約人於2024年4月30日(聯交所規定貴公司須達成公眾持股量規定的限期)前向計劃股東提供的最後離場機會。倘貴公司的公眾持股量未能於2024年4月30日或之前恢復，聯交所可行使其酌情權撤銷股份的上市地位，其後股份將成為非上市證券，並無公開市場買賣。

6. 註銷價分析

為評估註銷價的公平性及合理性，我們已考慮下列主要因素：

(a) 註銷價價值比較

註銷價每股計劃股份0.89港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.900港元折讓約1.11%；
- (ii) 根據於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份0.884港元溢價約0.68%；
- (iii) 根據於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份0.882港元溢價約0.91%；
- (iv) 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.877港元溢價約1.48%；

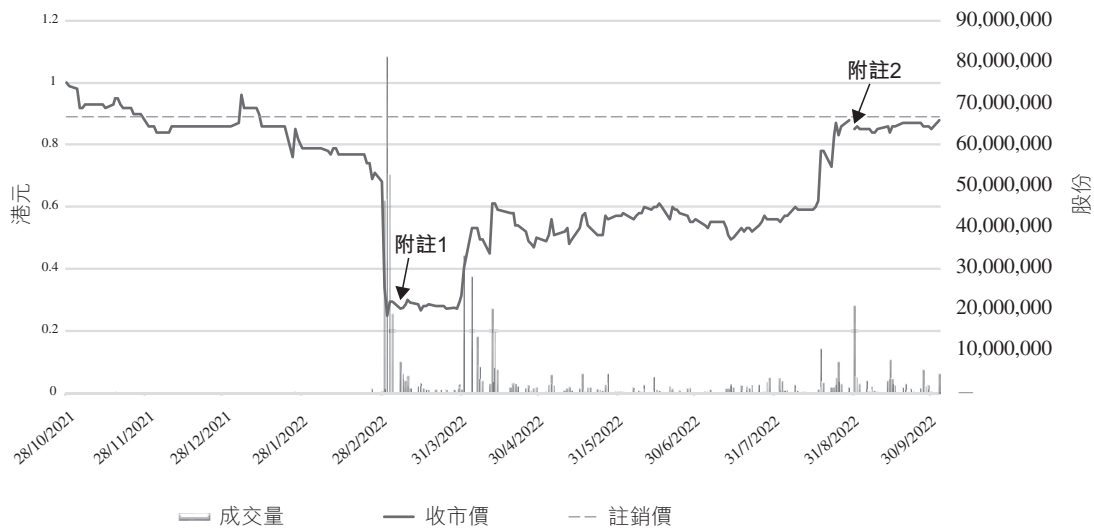
- (v) 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.724港元溢價約22.93%；
- (vi) 根據於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.619港元溢價約43.78%；
- (vii) 於2023年9月30日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.152港元(「**中期每股資產淨值**」)(根據(i)於2023年9月30日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約137.0百萬港元(摘錄自2023年中期報告)及(ii) 902,880,000股股份(即於最後實際可行日期之已發行股份數目)計算)溢價約485.5%；及
- (viii) 經考慮計劃文件附錄二所載物業估值經調整資產淨值每股約0.966港元折讓約7.9%。

綜上所述，註銷價較(i)最後交易日前不同期間股份平均收市價溢價約0.68%至約43.78%(儘管較最後交易日股份收市價稍有折讓約1.11%)；及(ii)較每股中期資產淨值顯著溢價約485.5%。經考慮物業估值，註銷價較經調整資產淨值每股約0.966港元折讓約7.9%(「**經調整資產淨值折讓**」)。計劃股東應注意，註銷價相等於強制性全面要約的要約價(「**強制性全面要約價**」)。

(b) 股份的過往價格表現

下圖呈列股份由2021年10月28日(為最後交易日前12個足曆月期間)至最後交易日期間(「**股份回顧期間**」)的股份相對於註銷價的過往價格表現，我們認為該段期間的長度合理，足以闡述股份收市價(「**收市價**」)的過往趨勢及變動水平。

股份於股份回顧期間的過往價格表現



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 於2022年3月4日，貴公司作出自願公告，內容有關(其中包括)(i)不尋常股價及成交量波動；及(ii)當時主要股東於2022年3月1日出售股份的權益披露。
2. 股份於2022年8月30日停止買賣，以待發佈貴公司與要約人有關強制性全面要約的聯合公告(「強制性全面要約公告」)。

於股份回顧期間，於聯交所所報最高收市價為於2021年10月28日的每股1.000港元，於2022年3月2日則錄得最低收市價每股0.249港元，平均收市價約為每股0.689港元。註銷價每股計劃股份0.89港元較股份回顧期間(i)最低收市價溢價約257.4%；(ii)最高收市價折讓11.0%；及(iii)平均收市價溢價約29.2%。此外，於股份回顧期間，註銷價高於245個交易日中209個交易日(佔總交易日數約85.3%)的收市價。

如上圖所示，收市價自股份回顧期間開始整體呈下行趨勢，於2022年3月2日(當時主要股東出售股份後下一個交易日)急跌至最低點每股0.249港元。自此，收市價逐步回升並波動，從2022年4月1日每股0.405港元升至2022年7月29日每股0.56港元。收市價從2022年8月1日每股0.56港元進一步上漲至2022年8月29日(強制性全面要約公告前最後交易日)每股0.88港元，相當於大幅增加約57.1%。

自2022年8月31日(刊發強制性全面要約公告後下一個交易日)至最後交易日(「強制性全面要約期」)，收市價低於或等於註銷價，除最後交易日錄得收市價每股0.90港元外，其餘時間於每股0.84港元至0.89港元窄幅上落。

鑒於(i)股份自2022年10月31日起暫停買賣，未能就股份近期表現作出進一步分析；及(ii)註銷價相當於強制性全面要約價，我們已嘗試以其他方式評估註銷價，其中參照2022年8月31日(強制性全面要約公告日期)起至最後實際可行日期(「恆指回顧期間」)恆生指數(「恆指」)收市表現所示香港股票市場表現趨勢。

於2022年8月31日，收市價為每股股份0.85港元，而恆指收市報19,954.39點。於恆指回顧期間，恆指收市價整體呈下行趨勢，從2022年8月31日19,954.39點下跌約17.3%至最後實際可行日期16,505.00點。在香港股票市場整體下行趨勢下，註銷價仍然與強制性全面要約價相同。

根據證監會於2023年8月11日刊發的「研究論文73：環球及香港證券市場半年回顧」(「香港市場研究論文」)，我們獲悉於2023年上半年，全球主要股票市場造好，惟香港市場下跌，原因為香港市場表現似乎主要受外圍經濟因素影響。香港市場於2023年上半年下跌由於投資者對美國利率前景及政策不確定下股價下滑的科技股取態謹慎，亦有投資者憂慮人民幣轉弱可能影響香港上市內地公司盈利，而主要中央銀行貨幣政策取態的不確定性仍然使市場受壓。我們自香港市場研究論文了解到投資者傾向迴避風險，彼等憂慮全球衰退及烏克蘭地緣政治局勢持續緊張的風險。

經考慮(i)於股份回顧期間總交易日數約85.3%期間，股份按低於註銷價買賣；(ii) 貴公司於2022財政年度及2023財政年度錄得虧損；及(iii)於恆指回顧期間，香港股票市場錄得負增長，我們認為未能保證股價表現(即使恢復股份買賣)將維持於與股份回顧期間相若或更高的水平，尤其在目前市場氣氛下未有任何重大積極事件。此外，儘管香港股票市場整體呈下行趨勢，註銷價仍然與強制性全面要約價相同。基於上述，我們認為註銷價對計劃股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(c) 股份的過往交易流通性

下表載列於股份回顧期間(於各月/期末或直至及包括最後交易日)的每月/期交易日數、每月總成交量、每月/期平均每日成交量(「平均成交量」)及平均成交量分別佔已發行股份總數及公眾股東所持有已發行股份總數的各個百分比：

月份/期間	每月/ 期交易日數	每月總 成交量 股份數目	平均成交量 股份數目	平均成交量 佔已發行 股份總數 的百分比 (附註1及2) 概約%	平均成交量 佔公眾股東 所持有 已發行 股份總數 的百分比 (附註3) 概約%
2021年					
10月(自2021年 10月28日起)	2	50,000	25,000	—(附註4)	—(附註4)
11月	22	580,000	26,364	—(附註4)	—(附註4)
12月	19	150,000	7,895	—(附註4)	—(附註4)
2022年					
1月	21	482,000	22,952	—(附註4)	—(附註4)
2月	17	1,670,200	98,247	—(附註4)	—(附註4)
3月	23	229,550,000	9,980,435	1.11	4.43
4月	18	137,256,000	7,625,333	0.84	3.38
5月	20	27,772,000	1,388,600	0.15	0.62
6月	21	14,480,000	689,524	—(附註4)	0.31
7月	20	20,262,000	1,013,100	0.11	0.45
8月	22 ^(附註5)	61,056,000	2,775,273	0.31	1.23
9月	21	40,105,800	1,909,800	0.21	0.85
10月(直至及 包括最後交易 日)	19	10,576,000	556,632	—(附註4)	1.79

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 根據平均成交量除以股份回顧期間各月／期末(或最後交易日)已發行股份總數計算。
2. 已發行股份總數乃根據 貴公司各月證券變動月報表所披露已發行股份計算。
3. 根據平均成交量除以(i)公眾股東於各月／期(直至及包括2022年9月，即強制性全面要約前期間)所持有225,386,000股股份；或(ii)公眾股東於最後交易日強制性全面要約截止時(如適用)所持有31,155,950股股份。
4. 少於0.1%。
5. 股份已於2022年8月30日暫停買賣。因此，2022年8月交易日數調整為22日。

如上表所示，於股份回顧期間，整體而言，股份成交量淡薄，平均成交量介乎約7,895股股份至約9,980,435股股份，相當於各月／期末及直至最後交易日(i)已發行股份總數少於0.10%至約1.11%；及(ii)公眾股東所持有已發行股份少於0.10%至約4.43%。一如上述，我們重申股份已自2022年10月31日起暫停買賣，以待達成公眾持股量規定。

鑒於上述，尤其是(i)整體而言，股份於股份回顧期間成交量淡薄；(ii)復牌不確定性；及(iii)股份流通性，即使股份並無暫停買賣或已恢復買賣，於目前市場氣氛下，我們認為，計劃股東(尤其持有大量股份的股東)未必可在不壓低股份價格的情況下變現於股份的投資，遑論以高於或接近註銷價的價格出售大量股份。因此，我們認為建議為計劃股東提供另一離場選項，按註銷價變現彼等於股份的投資。

7. 同業比較

鑒於 貴公司主要業務，我們已研究(i)於聯交所上市；及(ii)主要於香港從事提供安老院舍服務且逾70%收益源自提供該等服務的公司供同業比較之用。根據上述甄選標準，我們已識別兩間可資比較公司(「可資比較公司」)的詳盡名單。

獨立財務顧問函件

儘管可資比較公司與 貴公司於市值、金融資產規模、投資組合、財務表現及狀況以及資本結構方面有所不同，但可資比較公司及 貴公司可能受相同的宏觀經濟因素所影響，例如經濟前景及對安老院舍服務的需求。因此，我們認為可資比較公司的名單屬公平及具代表性的樣本，可作為註銷價公平性及合理性的參考。

於評估註銷價公平性及合理性時，我們嘗試進行比較分析，當中應用權益價值倍數，即市盈率(「**市盈率**」)、市賬率(「**市賬率**」)及市銷率(「**市銷率**」)，乃評估一間公司財務估值的最常用基準，原因為計算比率的數據可正當、直接地從公開可得資料來源獲取及反映一間公司在公開市場上的價值。鑒於 貴集團於2023財政年度錄得虧損，市盈率並不適用。

由於收益為評定一間公司財務表現的最上層參數，市銷率分析可公正反映一間公司就獲利能力而言的價值，此外，由於 貴集團的物業、廠房及設備佔2023年9月30日資產總額約89.2%，市賬率分析可公正反映一間公司就獲利資產而言的價值。因此，我們認為市賬率分析及市銷率分析屬合適估值基準，以評估註銷價公平性及合理性。我們亦納入股息率分析以供計劃股東考慮。我們的分析結果概述如下：

公司名稱 (股份代號)	於最後實際 可行日期 的市值 (附註1) 百萬港元	可資	可資	市賬率 (附註4) 倍	市銷率 (附註5) 倍	股息率 (附註6) (%)	
		比較公司 擁有人 應佔權益 (附註2) 百萬港元	比較公司 擁有人 應佔純利 (附註3) 百萬港元				
嘉濤(香港)控 股有限公司 (2189.HK)(「嘉濤」)	520.0	371.3	408.3	126.2	1.4	1.3	6.2
恒智控 股有限公司 (8405.HK)(「恒智」)	260	180.5	193.0	36.5	1.4	1.3	15.4
				平均值	1.4	1.3	10.8
				最高值	1.4	1.3	15.4
				最低值	1.4	1.3	6.2

獨立財務顧問函件

	母公司 擁有人	母公司 擁有人	隱含 市賬率	隱含 市銷率	隱含 股息率	
	應佔權益	應佔純利	(附註8)	(附註9)	(附註10)	
	(附註7)	(附註3)	(附註8)	(附註9)	(附註10)	
	百萬港元	百萬港元	倍	倍	(%)	
貴公司	803.6	137.0	265.3	不適用 (錄得虧損)	5.9 (或按經 調整基準， 則0.9)	3.0 不適用

資料來源：聯交所網站及各公司最新公佈的財務報告

附註：

1. 市值乃按各可資比較公司股份的收市價乘以於最後實際可行日期的相應已發行股份數目計算。
2. 可資比較公司／貴公司的母公司擁有人應佔權益乃摘錄自其各自最近公佈的財務報告／業績公告。
3. 可資比較公司／貴公司的收益及擁有人應佔純利摘錄自其各自最近公佈的年度報告。
4. 市賬率乃按可資比較公司於最後實際可行日期的市值除以可資比較公司各自的擁有人應佔權益(摘錄自可資比較公司最近公佈的財務報告／業績公告)得出。
5. 市銷率乃按可資比較公司於最後實際可行日期的市值除以其各自的總收益(摘自其最新公佈的年報)得出。
6. 可資比較公司股息率按可資比較公司於最後實際可行日期前最後12個曆月已宣派及／或擬宣派每股股息總額除以各可資比較公司於最後實際可行日期收市價計算。
7. 貴公司的隱含市值乃按註銷價乘以貴公司於最後實際可行日期的相應已發行股份數目計算。
8. 註銷價的隱含市賬率乃按隱含市值(按上文第(7)點計算)除以摘錄自截至2023年中期報告的貴公司母公司擁有人應佔權益得出。註銷價隱含市賬率(按經調整基準)按註銷價除以每股經調整資產淨值計算。
9. 註銷價的隱含市銷率乃按隱含市值(按上文第(7)點計算)除以摘自2023年年報的貴公司總收益得出。
10. 不適用，原因為貴公司於最後實際可行日期前最後12個曆月並無已宣派及／或擬宣派任何股息。

如上表所示，於最後實際可行日期，兩間可資比較公司(i)市賬率約1.4倍；及(ii)市銷率約1.3倍。註銷價的隱含市賬率及隱含市銷率分別約為5.9倍及3.0倍，大幅高於兩間可資比較公司的市賬率及市銷率。鑒於本函件「2.每股經調整資產淨值」一段所討論每股經調整資產淨值分析，我們嘗試按經調整基準(即基於可資比較公司物業獨立估值的每股經調整資產淨值)進行市賬率分析。然而，我們未能識別以公開來源獨立估值支持的可資比較公司擁有人應佔經調整權益。我們認為，將註銷價隱含市賬率(按經調整基準)與可資比較公司的未經調整市賬率進行比較並不合適。因此，未能基於每股經調整資產淨值與可資比較公司進行市賬率比較。

嘉濤及恒智分別自2017年及2019年於香港上市起一直獲利，根據最後12個月直至及包括最後實際可行日期已宣派及／或擬宣派的股息總額，股息率分別為約6.2%及約15.4%。有別於可資比較公司，貴公司於2022財政年度及2023財政年度一直錄得虧損，自2020財政年度最後一次宣派末期股息以來，並無公告及／或宣派任何股息。

因此，就市賬率分析及市銷率分析對可資比較公司的評級而言，我們認為註銷價對計劃股東而言實屬合理離場機會。建議亦為尋求於類似行業進行長期投資獲取股息的計劃股東提供機會，變現於貴公司的股權投資，重新分配所得款項於其他類近且較大機會分派現金股息的公司。

8. 與可資比較私有化公司的比較

為進一步評估建議公平性及合理性，我們嘗試根據下列準則搜尋私有化先例(「私有化先例」)：(i)標的公司(H股公司除外)於聯交所上市；(ii)自2022年1月1日直至最後實際可行日期公佈私有化建議(以協議安排或自願性全面要約形式，包括成功／失敗的建議及有待達成先決條件的建議)；及(iii)私有化建議僅涉及現金代價(即不包括現金及股份合併代價)。我們將H股公司排除在私有化先例之外，原因為該等公司通常擁有一類以上的股份，且相關私有化建議通常以股份回購或吸收合併的方式實施，與安排計劃或自願性全面要約的交易架構及／或監管規定不同。我們認為回顧期間(即約24個月)足以提供公平及具代表性的樣本，分析近期私有化交易。

獨立財務顧問函件

根據上述準則，我們已識別21個私有化先例，屬詳盡且可與建議比較。儘管各標的公司業務、營運及規模與 貴集團不同，我們認為註銷／要約價較各期間收市價／平均收市價及每股資產淨值溢價／折讓為要約人釐定註銷／要約價的相關因素。因此，私有化先例可作為現行市場及經濟環境下近期私有化交易定價趨勢的指示性參考，以釐定註銷價是否符合近期市場慣例。

下表載列各註銷／要約價相對各個別最後成交價及不同期間的平均收市價以及最近期發佈私有化先例標的公司擁有人應佔每股資產淨值(及根據物業估值重估每股資產淨值(如有))的溢價／折讓：

首次公告 日期(附註1)	公司名稱 (股份代號)	最後 交易日 (%)	註銷／要約價較收市價／平均 收市價溢價／(折讓)(附註2)					註銷／要約價 較下列各項 溢價／(折讓)	
			最後 5個 交易日 (%)	最後 10個 交易日 (%)	最後 30個 交易日 (%)	最後 90個 交易日 (%)	最後 180個 交易日 (%)	最近期 每股 資產淨值 (附註3) (%)	最近期 重估每股 資產淨值 (附註4) (%)
2022年1月14日	安捷利實業 有限公司(1639)	14.5	24.5	31.4	25.8	40.7	60.4	70.9	不適用
2022年5月6日	雅士利國際控股 有限公司(1230)	30.4	33.9	38.6	31.8	81.8	96.1	(6.3)	(11.5)
2022年6月9日	中國宏泰產業市鎮發 展有限公司(6166)	30.4	29.2	28.8	31.4	42.1	30.7	(41.2)	(41.9)
2022年8月5日	利福國際集團 有限公司(1212)	62.3	75.9	81.9	70.1	48.1	30.0	287.5	(52.8)
2022年8月31日	神州數字新金融 科技集團(8255) (「神州數字」)	28.2	34.4	33.3	28.5	10.9	(6.9)	不適用(附註5)	不適用
2022年10月24日	金利豐金融集團 有限公司(1031)	47.8	48.4	47.6	39.4	29.9	11.0	(80.2)	不適用
2023年2月17日	亞美能源控股 有限公司(2686)	10.1	10.1	9.3	10.8	27.2	25.9	(27.5)	不適用
2023年2月21日	江南集團有限公司 (1366)	83.5	72.3	89.9	101.4	90.2	77.5	(63.8)	不適用
2023年5月8日	海藍控股有限公司 (2278)	5.0	5.0	5.0	5.0	12.2	(3.4)	(3.2)	(60.2)
2023年5月28日	金鷹商貿集團 有限公司(3308)	63.4	66.6	61.5	55.3	54.6	45.2	4.2	(47.4)
2023年6月2日	安寧控股有限公司 (128)(「安寧」) (附註6)	24.7	46.5	47.4	46.5	43.9	38.7	(12.1)	(12.1)

獨立財務顧問函件

首次公告 日期(附註1)	公司名稱 (股份代號)	註銷/要約價較收市價/平均 收市價溢價/(折讓)(附註2)						註銷/要約價 較下列各項 溢價/(折讓)	
		最後 交易日 (%)	最後 5個 交易日 (%)	最後 10個 交易日 (%)	最後 30個 交易日 (%)	最後 90個 交易日 (%)	最後 180個 交易日 (%)	最近期 每股 資產淨值 (附註3) (%)	最近期 重估每股 資產淨值 (附註4) (%)
2023年6月11日	茂宸集團控股 有限公司(273)	20.7	20.7	19.4	19.0	12.7	19.0	(60.1)	不適用
2023年6月23日	永盛新材料 有限公司(3608) (「永盛」)	58.7	55.8	61.0	52.9	34.4	28.7	(42.9)	(46.5)
2023年6月27日	達利食品集團 有限公司(3799)	37.9	36.4	39.4	30.2	18.7	13.0	151.7	不適用
2023年7月13日	IMAX China Holding, Inc.(1970)(「IMAX」) (附註6)	39.5	45.2	44.6	49.2	34.8	35.7	86.1	不適用
2023年9月1日	中譽集團有限公司 (985)	61.3	24.4	21.4	36.6	(14.9)	(33.8)	(60.7)	不適用
2023年9月15日	朗生醫藥控股 有限公司(503)	26.8	24.1	22.5	20.0	20.8	23.3	(22.1)	不適用
2023年10月6日	海通國際證券集團 有限公司(665) (「海通國際」)	114.1	111.1	108.2	126.5	124.5	110.5	(39.3)	不適用
2023年11月29日	千百度國際控股 有限公司(1028) (「千百度國際」) (附註7)	39.1	37.9	40.4	22.1	25.0	15.9	(78.4)	不適用
2023年12月6日	中糧包裝控股 有限公司(906) (「中糧包裝」) (附註7)	6.0	4.7	5.4	10.1	20.1	38.0	30.2	不適用
2023年12月14日	中國擎天軟件科技 集團有限公司(1297) (「擎天軟件」) (附註7)	29.4	30.4	31.2	31.1	15.0	14.2	(78.8)	不適用
	平均值	39.7	39.9	41.3	40.2	36.8	31.9	0.7	(38.9)
	最高值	114.1	111.1	108.2	126.5	124.5	110.5	287.5	(11.5)
	最低值	5.0	4.7	5.0	5.0	(14.9)	(33.8)	(80.2)	(60.2)
建議		(1.1)	0.7	0.9	1.5	22.9	43.8	485.5 (根據每股 中期資產 淨值)	(7.9) (根據每股 經調整 資產淨值)

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 有關各項以協議安排及自願性全面要約形式私有化建議的收購守則規則3.5公告日期。
2. 按各首次公告／私有化文件所披露，較於／直至及包括最後交易日／最後完整交易日最後收市價／平均收市價溢價／(折讓)；或就未有披露者而言，基於聯交所其他相關公開可得資料。
3. 按各首次公告／私有化文件或綜合文件所披露，較標的公司擁有人應佔最近期經審核／未經審核每股資產淨值溢價／(折讓)。
4. 按各私有化文件或綜合文件所披露，獨立物業估值導致最近期重估標的公司擁有人應佔每股資產淨值折讓。
5. 根據相關私有化文件發佈前其當時最近期刊發財務資料，神州數字錄得未經審核負債淨額。
6. 有關安寧及IMAX的私有化建議已於2023年9月26日及2023年10月10日失效。
7. 有關擎天軟件以協議安排形式私有化建議有待(其中包括)無利害關係股東於法院會議及股東大會上批准。千百度國際及中糧包裝以自願性全面要約形式私有化建議有待(其中包括)獲標的公司相關無利害關係股東充分有效接納後向相關要約人授出相關強制性收購權。
8. 除上文附註6及7所述的私有化建議外，於最後實際可行日期，所有私有化先例均成功使標的公司(i)除牌；或(ii)(就海通國際而言)已獲相關無利害關係股東批准並預期將會除牌或(就永盛而言)相關要約人已在獲取相關無利害關係股東充分有效接納後被授予強制性收購權。

誠如上表所載，註銷價較(i) 90日平均收市價溢價約22.9%，低於平均溢價，但仍處於私有化先例相關範圍；(ii) 180日平均收市價溢價約43.8%，處於私有化先例相關範圍及高於平均溢價；及(iii)每股中期資產淨值溢價約485.5%，遠高於私有化先例最近期每股資產淨值最高溢價約287.5%。

我們注意到，除神州數字根據當時最近期刊發財務資料錄得負債淨額，其餘20個私有化先例中14個提呈註銷／要約價較標的公司當時最近期資產淨值折讓。因此，建議註銷價較每股中期資產淨值溢價約485.5%屬其中一個少數私有化先例提呈每股資產淨值溢價，且該溢價遠高於私有化先例範圍。因此，建議註銷價較每股中期資產淨值溢價約485.5%較大部分私有化先例提供更佳條款，該溢價遠高於私有化先例範圍。

儘管上述，我們注意到註銷價相當於物業估值導致經調整資產淨值折讓約7.9%。我們已根據按獨立物業估值調整經重估每股資產淨值(如有)個別審視私有化先例。根據甄選準則，我們已從21個私有化先例中識別7個先例，其已披露經獨立物業估值調整重估每股資產淨值(「獲選經重估先例」)。如上表所示，所有獲選經重估先例註銷/要約價較經重估每股資產淨值折讓介乎約11.5%至約60.2%，平均折讓約38.9%。經調整資產淨值折讓約7.9%優於各獲選經重估先例的折讓。

註銷價較最後交易日收市價折讓及最後5、10及30個交易日(直至及包括最後交易日)平均收市價溢價分別低於私有化先例範圍。

計劃股東應注意，由於股份自2022年10月31日起暫停買賣，註銷價與私有化先例價格比較回顧期間直至最後180個交易日涵蓋強制性全面要約期(涵蓋41個交易日(直至及包括最後交易日))。買賣股份的投資者受(其中包括)對強制性全面要約的觀感影響，當時並不知悉暫停買賣以及建議及計劃。

於180日回顧期間，收市價表現(尤其最後交易日收市價及最後5、10及30個交易日(直至及包括最後交易日)平均收市價)無可避免受強制性全面要約的特殊性質影響，而私有化先例不受該因素影響。

於2022年8月1日，收市價為每股股份0.56港元，其後於2022年8月29日(強制性全面要約公告前最後交易日)逐步上升至每股股份0.88港元，除最後交易日收市價每股股份0.9港元外，於強制性全面要約期維持於每股股份0.84港元及每股股份0.89港元的區間。於上述區間購入股份的計劃股東面對價格波動，註銷價隱含回報存在重大差異，介乎虧損約1.1%(0.9港元)至收益約58.9%(0.56港元)。

除於最後交易日購入股份的計劃股東外，註銷價隱含經濟利益作為變現股份投資的離場選項並不遜色。對持有股份超過90甚或超過180個交易日(最後交易日前及包括最後交易日)的計劃股東而言，註銷價隱含經濟利益屬有利的離

場選項，此可見於較90日及180日平均收市價溢價約22.9%及43.8%合符甚或高於私有化先例提呈的平均溢價。

基於上述，及股份自2022年10月31日起直至最後實際可行日期暫停買賣以及復牌不確定性，我們認為建議為計劃股東(包括不接納強制性全面要約者及／或由於股份暫停買賣逾一年故此持有股份而無機會買賣股份者)提供離場機會，以與強制性全面要約價相若代價變現投資。

推薦建議

經考慮上述建議及計劃主要因素及理由，尤其是：

- (i) 貴集團財務業績整體下跌，從2020財政年度及2021財政年度的純利跌至2022財政年度及2023財政年度的淨虧損。儘管預計安老服務存在需求，仍未能確定 貴集團能否應對充滿挑戰的金融環境及於不久將來轉虧為盈，再次實現盈利能力；
- (ii) 股份自2022年10月31日起直至最後實際可行日期暫停買賣；
- (iii) 復牌不確定性，倘股份未能於2024年4月30日或之前在達成公眾持股量規定後恢復買賣，聯交所可行使其酌情權撤銷股份上市地位；
- (iv) 建議：
 - 為計劃股東帶來自股份於2022年10月31日暫停買賣以來首個機會，按公平合理的註銷價變現彼等於 貴公司的股權投資；及
 - 由於收購守則規則31.1項下的限制，要約人於2024年4月30日(貴公司達成公眾持股量規定的限期)前向計劃股東提供的最後離場機會；

獨立財務顧問函件

- (v) 由於 貴公司無法充分利用上市平台作為資金來源，且上市成本及其他壓力大於股份上市的裨益，故此建議(如實施)讓要約人及 貴公司在充滿挑戰的營商環境中更靈活地實現 貴集團的長期商業發展及維持其競爭力，亦毋須承擔上市成本及 貴公司上市地位所產生的壓力；
- (vi) 建議註銷價相等於強制性全面要約價，使並不接納強制性全面要約及／或由於股份暫停買賣逾一年故此持有股份而無機會買賣股份的計劃股東按可比代價變現投資；
- (vii) 於股份回顧期間總交易日數約85.3%期間，註銷價高於收市價；
- (viii) 註銷價較股份回顧期間平均收市價溢價約29.2%，接近該期間收市價高位；
- (ix) 於股份回顧期間股份成交量淡薄，即使股份並無暫停買賣或已恢復買賣，股份的流通性仍然未必足以讓計劃股東於公開市場上在不壓低股份價格的情況下出售股份；
- (x) 註銷價隱含市賬率及隱含市銷率大幅高於兩間可資比較公司的市賬率及市銷率；
- (xi) 註銷價較90日及180日平均收市價溢價約22.9%及43.8%，處於私有化先例溢價範圍內甚或高於平均溢價；
- (xii) 註銷價較每股中期資產淨值溢價約485.5%，遠高於回顧期間私有化先例的最高溢價；
- (xiii) 計劃股東倘尋求長遠投資於類近行業以期派息，可考慮將建議視為機會，讓彼等變現於 貴公司(其近年錄得虧損且並無派付股息)的股權投資並重新調配計劃所得現金於業務表現更理想及／或派付現金股息機會較高的其他投資；及
- (xiv) 儘管註銷價較每股經調整資產淨值折讓，該折讓幅度優於回顧期間各獲選經重估先例的折讓，而經調整資產淨值及每股經調整資產淨值(經重估盈餘所產生升值金額調整)不大可能實現，

獨立財務顧問函件

我們認為建議及計劃條款對計劃股東而言屬公平合理。因此，我們建議獨立董事委員會推薦獨立股東於法院會議及股東大會上投票贊成將予提呈的相關決議案，以批准實行建議及計劃。

由於不同股東擁有不同投資標準、目標及／或情況，我們建議可能需要有關計劃文件任何方面或將予採取的行動的意見的任何計劃股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
亞貝隆資本有限公司
董事總經理
張廷基
謹啟

2023年12月22日

張廷基先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，並為亞貝隆資本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(定義見證券及期貨條例)的負責人員。彼於企業融資行業擁有逾20年經驗。

說明備忘錄

本說明備忘錄構成1995年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定的聲明。

協議安排 (根據公司法第86條)

1. 緒言

茲提述公告。於2023年10月4日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化。

本說明備忘錄旨在說明建議的條款及影響，並向計劃股東提供有關計劃的其他資料。

亦謹請閣下垂注計劃文件「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」各節以及本計劃文件附錄四所載計劃。

2. 建議之條款

於最後實際可行日期，(i)本公司之已發行股本包括902,880,000股股份，其中32,043,950股股份(佔已發行股份總數約3.55%)將被視為計劃股份並受計劃規限；及(ii)本公司並無其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份之證券或其他已發行有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

倘建議獲批准及實施：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷及取消，以換取要約人向計劃股東以現金就每股計劃股份支付註銷價0.89港元；
- (b) 於註銷及取消計劃股份後，本公司的已發行股本將同時透過向要約人發行數目與已註銷及取消的計劃股份相同的新股份(入賬列作繳足)恢復至其先前數目。因註銷計劃股份導致本公司賬簿產生之儲備將用於按面值繳足由此發行之新股份。因此，本公司將於生效日期成為要約人之直接全資附屬公司；及
- (c) 股份於聯交所的上市地位將於生效日期後獲撤銷。

註銷價

根據計劃，註銷價將為每股計劃股份0.89港元，該金額將由要約人以現金形式支付予計劃股東。

註銷價將不會提高，而要約人並無保留提高註銷價的權利。股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高註銷價。

於最後實際可行日期，(i)本公司並無宣佈或宣派任何仍未支付的股息、分派或其他資本回報；及(ii)本公司無意於生效日期或計劃未獲批准或建議因其他原因失效(視情況而定)當日前宣佈、宣派及/或派付任何股息、分派或其他資本回報。註銷價不包括本計劃文件日期後本公司可能宣派的任何股息。

價值比較

註銷價0.89港元較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.900港元折讓約1.11%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份0.884港元溢價約0.68%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份0.882港元溢價約0.91%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.877港元溢價約1.48%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.724港元溢價約22.93%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.619港元溢價約43.78%；

說明備忘錄

- 於2023年9月30日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.152港元(根據(i)於2023年9月30日股東應佔本公司未經審核綜合資產淨值約137.0百萬港元(摘錄自本公司截至2023年9月30日止六個月之中期報告)及(ii)902,880,000股股份(即於最後實際可行日期之已發行股份數目)計算)溢價485.5%；及
- 經調整每股資產淨值約0.966港元折讓7.9%。

謹請閣下垂注(i)本計劃文件附錄二根據收購守則規則11編製的物業估值報告所載的物業估值概要，當中提供本集團於2023年9月30日的物業權益估值；及(ii)本計劃文件附錄一「4.物業權益及經調整資產淨值」一節，當中提供經調整資產淨值的計算詳情。

註銷價乃經考慮(其中包括)本集團之過往財務表現及業務前景後按商業基準釐定。

最高及最低價格

股份於有關期間已在聯交所暫停買賣。

於最後交易日前六個月期間，股份於聯交所所報之最高收市價為於2022年10月28日之0.900港元，而股份於聯交所所報之最低收市價為於2022年4月28日之0.470港元。

3. 財務資源

畢馬威企業財務及泓博資本已獲委任為要約人有關建議及計劃的聯席財務顧問。

假設於計劃記錄日期前並無進一步發行股份，要約人全面實行建議所需的最高現金代價金額為28,519,115.50港元。

要約人擬透過其內部現金資源撥付建議的現金需求。

畢馬威企業財務及泓博資本(即要約人有關建議的聯席財務顧問)信納，要約人擁有並將繼續擁有充足的財務資源，以滿足全面實行建議所需的最高現金代價金額。

4. 建議之理由及裨益

就計劃股東而言

要約人認為，建議為計劃股東提供變現其於本公司的投資及權益以換取現金的良機。註銷價較(i)股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日之平均收市價溢價約1.48%；(ii)股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日之平均收市價溢價約22.93%；及(iii)股份於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日之平均收市價溢價約43.78%。

於強制性全面要約截止後，鑑於未能符合上市規則第8.08(1)(a)條所載的25%最低公眾持股量規定，股份已自2022年10月31日起暫停買賣。儘管要約人及本公司已盡力恢復本公司之公眾持股量，惟於最後實際可行日期，要約人、本公司及潛在投資者之間並無訂立投資條件書或正式協議。倘本公司的公眾持股量未能於2024年4月30日或之前恢復，聯交所可行使其酌情權取消股份的上市地位，其後股份將成為流動性大幅降低的非上市證券。暫停買賣導致的流動性不足以及股份的已取消上市地位並不符合計劃股東的利益。

鑑於上文所述，建議為計劃股東提供另一個變現其於本公司投資以換取現金的機會，並將計劃所得款項重新調配至其他投資機會。

就要約人及本公司而言

本公司近年並無進行任何股本集資活動，而從融資角度而言，維持上市地位對本集團的重要性有限。於股份於2022年10月31日暫停買賣前，股份一般以較低價格範圍買賣，交易流動性水平較低。股份於2022年的每日收市價介乎0.249港元至0.96港元，而股份的交易整體上缺乏流動性，於2022年的平均每日成交量約為2,689,158股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.298%及公眾股東於強制性全面要約開始日期(2022年10月7日)所持的股份總數約1.145%。在此情況下，本公司可能無法充分利用上市平台作為其長期增長的資金來源。

要約人認為，建議將有利於本集團的長遠發展。本公司的財務表現受到COVID-19疫情的不利影響，且本公司分別於截至2022年及2023年3月31

日止財政年度錄得虧損。相信宏觀經濟的不確定性及通脹壓力將繼續影響營商環境，並於不久將來為本集團的業務營運帶來挑戰。

鑑於上文所述，要約人認為，成功實施建議將為要約人及本公司(作為私營公司)提供更大靈活性，以在充滿挑戰的營商環境中改善本集團業務、實現本集團的長期商業發展及維持其競爭力，而毋須因本公司的上市地位而承受股價波動、監管限制及合規規定的壓力。建議(涉及本公司除牌)亦將令本公司節省與維持其上市地位相關的行政、合規及其他成本。

5. 建議之條件

待下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後，建議(包括計劃)方會生效並對本公司及所有股東具有約束力：

- (a) 計劃於法院會議上獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東(佔有權於法院會議上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%)批准(以投票表決方式)，前提是收購守則規則2.10的下列規定已獲達成：
 - (i) 計劃獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份所附票數不少於75%批准(以投票表決方式)；及
 - (ii) 親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數(以投票表決方式)不超過所有計劃股份所附票數的10%；
- (b) 通過下列者：
 - (i) 親身或委派代表出席股東大會並於會上投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，以批准及落實透過註銷計劃股份削減本公司於生效日期的任何已發行股本；及
 - (ii) 親身或委派代表出席股東大會並於會上投票的股東以簡單大多數票通過普通決議案，藉以緊隨削減任何已發行股本後，透過向要約人按面值配發及新發行入賬列作繳足之新股份(總數相等於已註銷

說明備忘錄

計劃股份數目)，同時將本公司已發行股本增加至註銷計劃股份前之數額，並將本公司賬目內因削減股本而產生之儲備用於按面值繳足將予配發及發行予要約人之新股份；

- (c) 大法院批准計劃(不論有否修訂)，並在必要情況下確認削減計劃涉及之本公司任何已發行股本，以及向開曼群島公司註冊處處長遞交大法院之命令副本以作登記；
- (d) 在必要情況下就註銷計劃股份削減本公司已發行股本遵守公司法項下的適用程序規定及條件(如有)；
- (e) 已取得(或完成(視情況而定))與建議或按其條款實施建議有關的所有必要授權，且該等授權在未經修訂的情況下仍具有十足效力及作用；
- (f) 概無任何司法權區的政府、法院或政府、準政府、法定或監管機構或代理機構採取或提起任何行動、法律程序或訴訟(或制定、作出或建議任何法規、規例、要求或命令，且並無任何持續有效的法規、規例、要求或命令)，致使建議或根據其條款實施成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或就建議或按其條款實施施加任何重大及不利條件或責任)，惟對要約人進行建議或計劃的法律能力並無重大不利影響的有關行動、法律程序或訴訟除外；及
- (g) 自公告日期起：
 - (i) 本集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景概無出現對本集團整體而言或就建議而言屬重大的不利變動；及
 - (ii) 本集團任何成員公司(不論作為原告、被告或其他身份)概無提出、書面揚言或有仍未了結之任何訴訟、仲裁、其他法律程序或其他爭議解決程序，亦概無任何政府、準政府機構、超國家機構、監管或調查機構或法院針對或就任何有關成員公司或任何有關成員公司所開展的業務書面揚言、提出或有仍未了結之調查，於各情況下，就本集團整體而言或就建議或按其條款實施而言均屬重大。

就條件(e)及(f)而言，於最後實際可行日期，除條件(a)至(d)所載者及聯交所批准於計劃生效後撤銷股份的上市地位外，要約人及本公司並不知悉任何尚未

行使的授權、批准、許可、豁免、同意、登記或備案，亦不知悉任何事宜會導致條件(e)或(f)無法達成。

上述條件(a)至(d)不得獲豁免。要約人保留全部或就任何特定事項豁免任何條件(e)至(g)的權利。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人僅可援引任何或所有條件，作為不繼續進行建議的依據，前提是產生援引有關條件的權利的情況就建議而言對要約人而言屬重大。本公司無權豁免任何條件。

所有條件將須於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，否則建議將告失效且計劃不會生效。

於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免(如適用)。

倘計劃生效，其將對所有股東具有約束力，而不論彼等是否出席法院會議或股東大會或於會上投票。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議及計劃須待條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實，因此建議未必會實施，且計劃未必會生效。倘計劃不獲批准或建議因其他原因失效，則股份於聯交所之上市地位將不會被撤銷。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

6. 不可撤回承諾

於2023年10月3日及2023年10月4日，要約人分別自(i)陳業強先生及(ii)鄧成波先生(已故)遺產的遺產代理人收到不可撤回承諾，彼等於最後實際可行日期分別持有或控制888,000股股份及9,400,000股股份(分別佔已發行股份總數約0.10%及1.04%以及已發行計劃股份總數約2.77%及29.33%)，於最後實際可行日期合共為10,288,000股股份(佔已發行股份總數約1.14%及已發行計劃股份總數32.11%)。各承諾股東並非且不被推定為與(i)要約人及(ii)任何要約人一致行動人士一致行動。

說明備忘錄

根據不可撤回承諾，各承諾股東已不可撤回及無條件地向要約人承諾(其中包括)：

- (a) 其將行使並將促使行使所有承諾股份附帶的所有投票權，贊成將於本公司任何股東大會或法院召開的任何股份持有人會議上提呈的任何決議案，而該等決議案對實施建議而言屬必要或在其他方面與建議有關(包括可能影響建議任何條件獲達成的任何決議案)，以及採取就實施建議而言屬必要的一切行動；及
- (b) 其不得並須促使相關承諾股份登記持有人不得：
 - (i) 除使相關不可撤回承諾的安排生效外，(1)以任何方式出售、轉讓、押記、質押或授出任何購股權或以其他方式處置任何承諾股份或當中任何權益或就此設立任何產權負擔；或(2)就任何承諾股份所附的投票權或其他權利訂立任何協議；
 - (ii) 除獲要約人事先書面同意外，購買、收購、認購或以其他方式買賣任何股份或本公司其他證券或當中任何權益；
 - (iii) 接納或作出任何承諾以接納或以其他方式同意要約人以外的任何人士就任何承諾股份作出或建議作出的任何要約、協議安排、收購、合併或其他業務合併，或以其他方式採取任何行動或發表任何意見，而有關行動或意見將會或可能會對建議的成功造成損害；或
 - (iv) 就(1)承諾股份；或(2)上文第(i)、(ii)或(iii)分段所述任何行動進行任何討論、磋商、訂立協議或安排或產生任何責任(或允許發生有關情況)，或就上述事項向任何人士(要約人及要約人授權的任何其他人士除外)提供任何資料。

各不可撤回承諾將於建議生效時終止、失效或於收購守則允許之情況下被撤回。

7. 計劃之約束力

根據公司法第86(1)條，倘一間公司與其股東或任何類別股東擬作出安排，則大法院可在該公司或其任何股東申請時，命令該公司股東或類別股東(視情況而定)按大法院指示之方式召開股東大會。

公司法第86(2A)條進一步規定，倘佔親身或委派代表出席上述按大法院指示召開之大會並於會上表決之股東或類別股東(視情況而定)所持股份價值75%的股東同意任何安排，則該項安排(倘獲大法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)以及該公司均具約束力。

倘計劃生效，其將對本公司及所有股東具有約束力，而不論彼等於法院會議及股東大會上如何投票(或是否投票)。

8. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合上文概述的公司法第86條規定外，根據收購守則規則2.10，除非獲執行人員同意，否則計劃僅可於下列情況下實施：

- (a) 計劃於法院會議上獲親身或委派代表出席而所投票數佔計劃股東所持有的計劃股份所附票數至少75%的計劃股東批准(以投票表決方式)；及
- (b) 於法院會議上，由親身或委派代表出席並於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的計劃股東票數(以投票表決方式)，不超過所有計劃股份所附票數的10%。

於最後實際可行日期，計劃股東合共持有32,043,950股股份。按該基礎計算，假設於會議記錄日或之前，本公司股本及計劃股份數目並無出現變動，則有關計劃股份所附投票權的10%為3,204,395票。

就計算上文(a)及(b)的票數而言，計劃股東包括於會議記錄日期的所有股東(要約人及要約人一致行動人士除外)。

說明備忘錄

9. 股權架構

假設本公司股權架構於建議完成前並無其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及生效日期後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		生效日期後	
	股份數目	概約百分比 (附註1)	股份數目 (附註2)	概約百分比 (附註1)
要約人	870,836,050	96.45	902,880,000	100.0
計劃股東(包括承諾股東)				
(附註5)				
承諾股東				
— 鄧成波先生(已故)遺產	9,400,000 (附註3)	1.04	—	—
— 陳業強先生	888,000 (附註4)	0.10	—	—
小計	10,288,000	1.14	—	—
其他計劃股東	21,755,950	2.41	—	—
計劃股東所持股份總數	32,043,950	3.55	—	—
計劃股份總數	32,043,950	3.55	—	—
股份總數	902,880,000	100.00	902,880,000	100.0

附註：

1. 表內的持股百分比已作四捨五入調整。
2. 根據計劃，本公司的已發行股本將於生效日期透過註銷及取消計劃股份而削減，而緊隨任何有關削減後，本公司的已發行股本將同時透過向要約人發行數目與已註銷及取消的計劃股份相同的股份(入賬列作繳足)而增加至其原先的數額。因註銷計劃股份導致本公司賬簿產生之儲備將用於按面值繳足由此發行之新股份。
3. 該等9,400,000股股份由鄧成波先生(已故)遺產持有。
4. 該等888,000股股份由執行董事陳業強先生持有。
5. 除陳業強先生外，概無董事於最後實際可行日期持有任何股份或本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22附註4)。

10. 有關要約人之資料

要約人為於2022年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。要約人為一間投資控股公司，其全部已發行股本由參明有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)間接全資擁有。

參明有限公司由龔如心女士之遺產及王德輝先生之未受管理遺產(連同龔如心女士之遺產統稱「遺產」)分別擁有99.77%及0.23%權益。兩名專業管理人(即莊日杰先生及黃德偉先生)獲香港高等法院委任為各遺產之共同及個別管理人，彼等於遺產並無個人權益。參明有限公司為華懋集團的最終控股公司。華懋集團為一間扎根於香港的私營物業發展商，主要開發住宅、商業、零售及工業物業、擁有及管理酒店、提供護老服務及投資於改善人們生活及環境的業務。

11. 有關本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。本公司的主要業務為投資控股，而其主要營運附屬公司從事提供安老院舍及長者護理服務。

亦謹請閣下垂注計劃文件附錄一及附錄三分別所載的「本集團的財務資料」及「一般資料」。

12. 要約人對本集團之意向

於實施建議後，要約人擬與本公司管理層共同檢討本集團之架構、業務及策略，並視乎有關檢討結果及現行市況，實施適當策略以提升本集團之業務。

於最後實際可行日期，要約人的意向為本集團將繼續經營其現有業務，且要約人並無具體計劃即時對本集團的業務作出任何重大變動(包括重新調配任何固定資產)，或因實施建議而對本集團僱員的僱傭情況作出任何重大變動。

13. 建議撤銷股份之上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予註銷及取消(數目與向要約人發行繳足新股份相同)，而計劃股份之股票將予註銷且其後將不再具有所有權文件或憑證之效力。

本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期後生效。

本公司將以公告方式知會股東有關股份最後買賣日期(如適用)以及計劃及撤銷股份於聯交所的上市地位的生效日期的確實日期。預期時間表載於計劃文件「預期時間表」一節。

14. 獨立董事委員會及共同董事

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會須由全體非執行董事組成，彼等於建議中並無直接或間接權益。鑑於(i)王弘瀚先生為要約人的唯一董事；(ii)蔡宏興先生、王弘瀚先生及曾殿科先生為參明有限公司的董事；及(iii)各非執行董事(即蔡宏興先生、王弘瀚先生、曾殿科先生、胡達明先生及許慧敏女士)於華懋集團擔任高級管理層職位，故董事會認為，就向計劃股東提供有關建議及計劃的推薦建議而言，各非執行董事均不被視為獨立，因此，上述非執行董事並無獲委任為獨立董事委員會成員。

董事會已成立由全體獨立非執行董事(即阮德添先生、林章偉先生、黃錦沛先生及黃傑龍先生)組成的獨立董事委員會，以就建議及計劃(尤其是(i)建議及計劃是否屬公平合理；及(ii)於法院會議及股東大會上就計劃投票)向計劃股東提供意見。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件「獨立董事委員會函件」一節。

鑑於(i)王弘瀚先生為要約人的唯一董事，(ii)蔡宏興先生、王弘瀚先生及曾殿科先生為參明有限公司的董事，及(iii)各非執行董事(即蔡宏興先生、王弘瀚先生、曾殿科先生、胡達明先生及許慧敏女士)於華懋集團擔任高級管理層職位，上述各非執行董事被視為於建議中擁有權益，因此並沒有就有關建議的任何董事會決議案投票，亦沒有就建議於本計劃文件中以非執行董事身份或代表董事會發表任何觀點或意見。

15. 獨立財務顧問

亞貝隆資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問的委任已根據收購守則規則2.1獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節。

16. 計劃股份、法院會議及股東大會

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司已發行股本包括902,880,000股股份，其中32,043,950股股份(佔已發行股份總數約3.55%)將被視為計劃股份並受計劃規限；
- (b) 所有股東(要約人及要約人一致行動人士除外)被視為計劃股東，並有權於法院會議上投票；及
- (c) 所有股東均有權於股東大會上投票。

法院會議

根據大法院的指示，本公司將舉行法院會議，以考慮並以投票表決方式酌情通過批准計劃的決議案(不論有否修訂)。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的所有計劃股東均有權親身或委任受委代表出席法院會議並於會上投票，惟就確定是否已根據收購守則達成本說明備忘錄上文「5.建議之條件」一節第(a)段規定及「8.收購守則規則2.10所訂明的其他規定」一節所載規定而言，僅計算計劃股東的投票。

法院會議通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於2024年1月15日(星期一)上午十時正假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓2號多功能廳舉行。

股東大會

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的所有股東均有權親身或委派代表出席股東大會並於會上就下列各項投票：

說明備忘錄

- (a) 要求親身或委派代表出席股東大會並於會上投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過的特別決議案，以批准及落實透過註銷計劃股份削減本公司於生效日期的任何已發行股本；及
- (b) 親身或委派代表出席股東大會並於會上投票的股東以簡單大多數票通過的普通決議案，藉以緊隨削減任何已發行股本後，透過向要約人按面值配發及新發行入賬列作繳足之新股份(總數相等於已註銷計劃股份數目)，同時將本公司已發行股本增加至註銷計劃股份前之數額，並將本公司賬目內因削減股本而產生之儲備用於按面值繳足將予配發及發行予要約人之新股份；

倘親身或委派代表出席股東大會並於會上投票之股東所投之票數不少於75%贊成特別決議案，則上段所述之特別決議案將獲通過。倘親身或委派代表出席股東大會並於會上投票之股東所投之簡單大多數票數贊成普通決議案，則上段所述之普通決議案將獲通過。

於股東大會上，決議案將根據本公司組織章程細則第66(1)條及上市規則第13.39(4)條之規定以投票方式進行表決。每名親身或委派代表出席大會並於會上投票之股東，均有權就其全部股份投票贊成(或反對)決議案。有關股東亦可就其部分股份投票贊成決議案，而就其任何剩餘股份投票反對決議案(反之亦然)。

股東大會通告載於本計劃文件附錄六。股東大會將於同一地點及同一日期的上午十時三十分或(如較後，則緊隨法院會議結束或休會後)舉行。

法院會議及股東大會之結果

本公司及要約人將不遲於2024年1月15日(星期一)下午七時正就法院會議及股東大會的結果刊發聯合公告。

倘在法院會議上獲得所需批准並在股東大會通過決議案，將會舉行法院聆訊，讓大法院就批准計劃的呈請展開聆訊。法院聆訊已排期於2024年2月16日(星期五)上午九時三十分(開曼群島時間)舉行。在法院會議上投票的任何計劃股東，以及向在法院會議上投票的託管人或結算所發出投票指示的任何實益擁有人，有權出席或由律師出席，並在法院聆訊中獲聽證。

要約人及本公司將根據收購守則及上市規則的規定就(其中包括)法院聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期刊發進一步公告。

17. 將採取的行動

股東將採取的行動概要載於本計劃文件「應採取的行動」一節。

18. 登記及付款

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

假設計劃記錄日期為2024年2月27日(星期二)，本公司擬於2024年2月23日(星期五)(或可能以公告形式通知股東之其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定享有計劃項下之權利。

為符合資格享有計劃項下之權利，計劃股東應確保不遲於2024年2月22日(星期四)下午四時三十分將股份過戶文件送交股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

向計劃股東支付註銷價

於計劃生效後，註銷價每股計劃股份0.89港元將由要約人盡快支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東，惟無論如何須不遲於生效日期後七(7)個營業日內支付。假設計劃於2024年2月27日(星期二)(開曼群島時間)生效，支付註銷價的支票預期於2024年3月7日(星期四)或之前寄發。

支付註銷價之支票將放入預付郵資之信封內以普通郵遞方式，按於計劃記錄日期有關計劃股東各自之登記地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至就有關聯名持有股份名列本公司股東名冊首位之聯名持有人之登記地址。就透過代名人(香港結算代理人除外)持有計劃股份的實益擁有人而言，以代名人義出具的支票將放入預付郵費的信封內，並以郵寄方式寄予代名人。所有該等支票之郵誤風險概由收件人承擔，而要約人、本公司、畢馬威企業財務、滋博資本、獨立財務顧問、股份過戶登記處以及彼等各自之最終實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議之任何其他人士概不就任何郵件遺失或延誤負責。

說明備忘錄

就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港結算代理人名下的實益擁有人而言，支票將放入信封內，並寄予香港結算代理人，供其領取。香港結算代理人於收到支票後，將根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則安排把該現金款項存入有關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。

根據計劃規定：

- (a) 於寄發上述支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷任何尚未兌現或已退回但未兌現之有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人(或其代名人)選定的香港持牌銀行以要約人(或其代名人)名義開立的存款賬戶內；
- (b) 要約人(或其代名人)須持有該等未兌現支票所指之該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並須於該日前從中撥出款項向令要約人(或其代名人)信納其為有權收取該等款項的人士支付根據計劃應付之款項，而彼等為收款人的支票尚未獲兌現。要約人作出的任何付款不應包括有關人士根據計劃有權收取的款項之任何應計利息，惟須在適用情況下扣除法律規定的款項及所產生的開支。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權享有有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權享有有關款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力；及
- (c) 於生效日期起計六年屆滿時，要約人(及(如適用)其代名人)將獲解除根據計劃作出任何款項的任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時以其名義開立的存款賬戶之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須在適用情況下扣除法律規定的款項及所產生的開支。

任何計劃股東有權收取之註銷價將根據建議的條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱享有針對該計劃股東的其他類似權利。

假設計劃生效，本公司股東名冊將相應更新，以反映註銷所有計劃股份，而該等計劃股份的所有現有股票將自生效日期(預期將為2024年2月27日(星期二)(開曼群島時間))起不再具有所有權文件或憑證之效力。

19. 倘計劃未獲批准或建議失效

根據收購守則之規定，倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(如適用)，則計劃將告失效。倘計劃並無生效或建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，則根據收購守則規則31.1，要約人其後作出的要約須受到限制，即要約人或於建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

根據收購守則規則2.3，倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不建議進行建議，且計劃未獲批准，則本公司就此產生的所有開支將由要約人承擔。

20. 稅務及獨立意見

由於計劃不涉及香港股票買賣，故於計劃生效後註銷計劃股份時，將無須根據香港法例第117章印花稅條例支付香港印花稅。

香港或其他司法權區之計劃股東如對私有化建議或計劃之稅項影響(尤其是，收取註銷價會否使其有責任繳納香港或其他司法權區稅項)有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

謹此強調，要約人、本公司、畢馬威企業財務、宏博資本、獨立財務顧問及股份過戶登記處或彼等各自之任何董事、僱員、高級職員、代理、顧問或參與建議之任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕建議而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任(有關彼等本身之責任(如適用)除外)。

21. 海外計劃股東

向並非香港居民的該等計劃股東提出建議可能須遵守該等計劃股東所在相關司法權區的法律。該等計劃股東應自行了解並遵守其本身司法權區的任何適用法律及監管規定。任何海外計劃股東如欲接納建議，則有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法律，包括取得可能需要之任何政府或外匯管制或其

他同意，或遵守其他必要手續及支付該司法權區應付之任何發行、轉讓或其他稅項。

該等海外計劃股東就建議採取的任何行動將被視為構成該等人士向要約人及本公司及彼等各自的顧問作出已遵守該等法律及監管規定的聲明及保證。

居於香港以外司法權區的計劃股東如對下述事宜有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問：任何司法權區、其領土或地區的法例或規例的任何條文或司法或監管決定或詮釋的潛在適用性或後果，尤其是對計劃股份(視情況而定)的購買、留存、出售或其他方面是否存在任何限制或禁令。謹此強調，要約人、本公司、畢馬威企業財務、泓博資本、獨立財務顧問或彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與建議之任何其他人士概不就上述事宜負上任何責任。

於最後實際可行日期，本公司股東名冊上並無地址位於香港境外的境外計劃股東。

22. 計劃之成本

根據收購守則規則2.3，倘計劃不獲批准及建議未獲獨立董事委員會推薦或未獲獨立財務顧問建議為公平合理，要約人將要承擔本公司及要約人就計劃產生的所有成本及開支。

由於建議已獲獨立董事委員會推薦，並獲獨立財務顧問建議為公平合理，收購守則規則2.3並不適用。要約人及本公司已同意：(a)本公司及／或其顧問及法律顧問(包括獨立財務顧問)產生的所有成本、費用、支出及開支將由本公司承擔；(b)要約人及／或其顧問及法律顧問產生的所有成本、費用、支出及開支將由要約人承擔；及(c)計劃及建議的其他成本、費用、支出及開支將由本公司與要約人之間等額分擔。

23. 推薦建議

謹請閣下垂注本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節所載獨立財務顧問就建議致獨立董事委員會的推薦建議。

亦謹請閣下垂注本計劃文件「獨立董事委員會函件」一節所載獨立董事委員會就建議致計劃股東的推薦建議。

24. 其他資料

其他資料載於本計劃文件的各附錄及其他章節中，全部均構成本說明備忘錄的一部份。

25. 語言

本計劃文件及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

下文載列本集團截至2021年3月31日、2022年3月31日及2023年3月31日止三個財政年度各年的綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司相關財政年度的年報，以及截至2022年9月30日及2023年9月30日止六個月的綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司截至相關期間的中期報告。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至2021年3月31日、2022年3月31日及2023年3月31日止三個財政年度各年之經審核綜合財務報表發出之核數師報告並無載有任何經修訂意見、強調事項或有關持續經營之重大不確定性。

截至2021年3月31日、2022年3月31日及2023年3月31日止三個財政年度及截至2023年9月30日止六個月，本公司並無宣派或派付任何股息，因此股息及每股股息金額並不適用。

除下文所披露者外，概無就本集團截至2021年3月31日、2022年3月31日及2023年3月31日止三個財政年度以及截至2022年9月30日及2023年9月30日止六個月的綜合財務業績而言屬重大的任何收入或開支項目。

綜合損益表概要

	截至2021年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2022年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2022年 9月30日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至2023年 9月30日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益	245,706	267,749	265,269	130,345	151,730
其他收入及收益淨額	477	945	4,726	4,370	299
攤銷	(3,092)	(806)	(806)	(403)	(403)
折舊	(56,841)	(57,247)	(63,711)	(27,032)	(45,483)
員工成本	(88,328)	(117,803)	(115,919)	(56,644)	(68,171)
跨專業團隊費用及相關開支	(10,189)	(15,304)	(12,567)	(5,990)	(8,371)
物業租金及相關開支	(6,906)	(9,489)	(9,436)	(4,390)	(4,185)
食品及飲品成本	(9,561)	(10,232)	(11,128)	(5,402)	(6,151)
公用事業開支	(6,893)	(7,555)	(9,642)	(5,257)	(7,617)
供應及消耗品	(7,565)	(7,618)	(8,222)	(3,814)	(4,052)
維修及保養	(3,151)	(2,486)	(2,772)	(1,397)	(1,744)
衛生及清潔開支	(1,270)	(1,461)	(1,527)	(735)	(1,457)
其他經營開支	(11,324)	(16,833)	(15,372)	(8,458)	(5,608)
物業、廠房及設備減值	—	(5,814)	—	—	—
應收一間合營企業款項減值	—	(9,910)	(5,404)	(5,404)	—
按公允值計入損益的金融資產 公允值變動	—	—	(15,227)	(15,520)	1,671
出售一間附屬公司後解除 匯兌儲備	—	—	(268)	(268)	—
財務成本	(14,543)	(10,477)	(22,689)	(4,975)	(21,821)
分佔一間合營企業虧損	(15,838)	(13,327)	—	—	—

	截至2021年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2022年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2022年 9月30日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至2023年 9月30日 止六個月 (未經審核) 千港元
除稅前溢利／(虧損)	10,682	(17,668)	(24,695)	(10,974)	(21,363)
所得稅開支	(7,468)	(6,321)	(3,086)	(1,793)	(2,223)
年度／期間溢利／(虧損)	<u>3,214</u>	<u>(23,989)</u>	<u>(27,781)</u>	<u>(12,767)</u>	<u>(23,586)</u>
以下各方應佔：					
— 母公司擁有人	5,860	(20,633)	(27,781)	(12,767)	(23,586)
— 非控股權益	(2,646)	(3,356)	—	—	—
	<u>3,214</u>	<u>(23,989)</u>	<u>(27,781)</u>	<u>(12,767)</u>	<u>(23,586)</u>
擁有人應佔每股盈利／(虧損) 基本及攤薄(港仙)	<u>0.6</u>	<u>(2.3)</u>	<u>(3.1)</u>	<u>(1.41)</u>	<u>(2.61)</u>

綜合全面收益表概要

	截至2021年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2022年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2022年 9月30日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至2023年 9月30日 止六個月 (未經審核) 千港元
年度/期間溢利/(虧損)	3,214	(23,989)	(27,781)	(12,767)	(23,586)
其他全面收入/(虧損)					
將不會於其後期間重新分類至 損益的其他全面收入/(虧 損)：非控股權益應佔換算 海外業務產生的匯兌差額及 其他	226	(17)	—	—	—
可能於其後期間重新分類至損 益的其他全面收入/(虧損)： 換算海外業務產生的匯兌差額 出售一間附屬公司後解除匯兌 儲備至損益	236	(18)	—	—	—
	—	—	268	268	—
年度/期間其他全面 收入/(虧損)	<u>462</u>	<u>(35)</u>	<u>268</u>	<u>(12,499)</u>	<u>(23,586)</u>
年度/期間全面 收入/(虧損)總額	<u>3,676</u>	<u>(24,024)</u>	<u>(27,513)</u>	<u>(12,499)</u>	<u>(23,586)</u>
以下各方應佔：					
— 母公司擁有人	6,096	(20,651)	(27,513)	(12,499)	(23,586)
— 非控股權益	<u>(2,420)</u>	<u>(3,373)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>3,676</u>	<u>(24,024)</u>	<u>(27,513)</u>	<u>(12,499)</u>	<u>(23,586)</u>

2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件載列或提述(i)本集團截至2021年3月31日止財政年度的經審核綜合財務報表(「**2021年財務報表**」)；(ii)本集團截至2022年3月31日止財政年度的經審核綜合財務報表(「**2022年財務報表**」)；(iii)本集團截至2023年3月31日止財政年度之經審核綜合財務報表(「**2023年財務報表**」)；(iv)本集團截至2022年9月30日止六個月未經審核簡明綜合中期財務報表(「**2022年中期財務報表**」)及(v)本集團截至2023年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表(「**2023年中期財務報表**」)所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表連同與理解上述財務資料有重大關係的相關已刊發財務報表附註。

2021年財務報表載於本公司於2021年7月20日刊發的截至2021年3月31日止財政年度的年報(「**2021年年報**」)第146至231頁。2021年年報登載於本公司網站www.pinecaregroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。另請參閱以下2021年年報直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0720/2021072000401.pdf>

2022年財務報表載於本公司於2022年7月21日刊發的截至2022年3月31日止財政年度的年報(「**2022年年報**」)第148至243頁。2022年年報登載於本公司網站www.pinecaregroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。另請參閱以下2022年年報直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0721/2022072100389.pdf>

2023年財務報表載於本公司於2023年7月20日刊發的截至2023年3月31日止財政年度的年報(「**2023年年報**」)第147至239頁。2023年年報登載於本公司網站www.pinecaregroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。另請參閱以下2023年年報直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000253.pdf>

2022年中期財務報表載於本公司於2022年12月2日刊發的截至2022年9月30日止六個月的中期報告(「**2022年中期報告**」)第29至56頁。2022年中期報告登載於本公司網站www.pinecaregroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。另請參閱以下2022年中期報告直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1202/2022120201636.pdf>

2023年中期財務報表載於本公司於2023年12月4日刊發的截至2023年9月30日止六個月的中期報告(「**2023年中期報告**」)第23至48頁。2023年中期報告登載於本公司網站www.pinecaregroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。另請參閱以下2023年中期報告直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1204/2023120401492.pdf>

2021年財務報表、2022年財務報表、2023年財務報表及2023年中期財務報表(但不包括分別所屬的2021年年報、2022年年報、2023年年報、2022年中期報告或2023年中期報告的任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

3. 債務聲明

於2023年9月30日(即本計劃文件付印前為編製此債務聲明的最後實際可行日期)營業結束時，本集團的債務列示如下：

- (a) 合共約598.4百萬港元的未償還銀行借款及一間同系附屬公司貸款約20.0百萬港元，均已動用；
- (b) 合共約272.2百萬港元的租賃負債；及
- (c) 於2023年9月30日，賬面總值為587.1百萬港元的土地及樓宇及在建工程，以及賬面值為3.6百萬港元的保險合約投資已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保。

除上文所述，以及除集團內公司間之負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於2023年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他屬貸款性質的債務、承兌負債或承兌信貸、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 物業權益及經調整資產淨值

本集團於2023年9月30日的物業權益估值已由本公司委任之獨立專業估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司進行。物業估值採用市場比較法，直接將待估物業與近期成交的其他可比物業進行比較。於2023年9月30日，本集團應佔現有物業權益的總市值約為1,322.1百萬港元。

進一步詳情請參閱載於本計劃文件附錄二由世邦魏理仕顧問香港有限公司編製的物業估值報告。

根據本公司於2023年9月30日的未經審核簡明綜合資產負債表，本集團於2023年9月30日的未經審核綜合資產淨額約為137.0百萬港元(或每股股份約為0.152港元)。

鑑於本集團部分物業權益按成本減去累計折舊及任何減值損失列報，董事會認為本集團所持全部物業權益的評估價值更適用於評估本集團的資產淨值。為此，根據本公司於2023年9月30日的未經審核簡明綜合資產負債表編制及下表載列調整的經調整資產淨值如下：

本集團於2023年9月30日的資產淨值(未經審核)(千港元) (附註1)	137,002
於截至2023年9月30日的每股資產淨值(未經審核)(港元)(附註2)	0.152
<i>調整</i>	
一加：本集團的土地及樓宇的重估盈餘(千港元)(附註3)	734,961
本集團經調整資產淨值(千港元)	871,963
本集團每股經調整資產淨值(港元)(附註2)	0.966

附註：

1. 本集團於2023年9月30日的未經審核資產淨值乃摘錄自本公司截至2023年9月30日止六個月中期報告。
2. 基於本公司於最後實際可行日期已發行股份902,880,000股計算，約整至三個小數位。
3. 即經世邦魏理仕顧問香港有限公司評估本集團持有的物業權益於2023年9月30日的公允值減本公司於2023年9月30日未經審核簡明綜合資產負債表所用本集團所持物業權益公允值。該差異主要由於世邦魏理仕顧問香港有限公司所用估值方法與本公司截至2023年9月30日止六個月中期報告所述本集團有關該等物業權益的會計政策不同。

5. 重大變動

董事確認，除以下所載事項(已於本公司截至2023年9月30日止六個月的中期報告披露)外，自2023年3月31日，即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

- (a) 本集團收益由截至2022年9月30日止六個月約130.3百萬港元增加約16.4%至截至2023年9月30日止六個月約151.7百萬港元，主要由於收益增長及高端安老院舍入住率提升，尤其松心薈自2022年12月起開展營運，截至2023年9月30日止六個月錄得收益約10.3百萬港元。另外兩間高端安老院舍(即松齡雅苑及松齡樂軒)入住率增長主要由於(i)截至2023年9月30日止六個月本地新型冠狀病毒疫情持續消退，香港社會及經濟活動復常；及(ii)本集團管理層及營運團隊持續努力提升本集團品牌於目標高端市場的知名度；
- (b) 儘管本集團收益增加，期內虧損由截至2022年9月30日止六個月約12.8百萬港元增加約84.7%至截至2023年9月30日止六個月約23.6百萬港元，主要由於下列各項的淨影響：
 - (i) 本集團物業、廠房及設備折舊費用增加約18.5百萬港元或約68.3%，主要由於松心薈於2022年12月開展營運，其使用權資產及租賃裝修折舊所致(截至2022年9月30日止六個月並無有關折舊)；
 - (ii) 本集團員工成本及跨專業團隊費用及相關開支增加約13.9百萬港元或約22.2%，主要由於下列各項的淨影響：(1)松心薈投入營運；(2)截至2023年9月30日止六個月並無香港政府保就業計劃項下非經常性補助(截至2022年9月30日止六個月約4.1百萬港元)；(3)截至2023年9月30日止六個月保健行業人手緊絀導致整體薪酬增加及通過僱傭中介公司聘用更多人手；及(4)截至2023年9月30日止六個月並無本公司授出購股權相關非現金購股權費用(截至2022年9月30日止六個月約1.8百萬港元)；

- (iii) 本集團財務成本增加約16.8百萬港元或約338.6%，乃由於利率上漲；
- (iv) 截至2023年9月30日止六個月就本集團上市證券投資確認按公允值計入損益的金融資產公允值收益約1.7百萬港元，截至2022年9月30日止六個月則就本集團非上市證券投資確認按公允值計入損益的金融資產公允值虧損約15.5百萬港元；及
- (v) 截至2023年9月30日止六個月並無應收本集團合營企業減值(截至2022年9月30日止六個月確認應收本集團合營企業全額款項減值約為5.4百萬港元，原因為於2022年7月簽立終止契據以終止合營企業租賃協議導致其安老院舍及服務式住宅其後分別於2022年8月及2022年12月終止營運，故此本集團認為收回有關金額的可能性極微)。由於並無就截至2022年9月30日止六個月確認上述款項減值向合營企業作出額外墊款，故此截至2023年9月30日止六個月並無確認減值；
- (c) 本集團權益總額由2023年3月31日約160.6百萬港元減少約14.7%至2023年9月30日約137.0百萬港元，乃由於上述截至2023年9月30日止六個月的虧損所致；及
- (d) 位於新界古洞北福利服務綜合大樓的松齡翠軒為本集團經營的首間合約院舍，於2023年10月投入營運，提供150個政府資助及100個非資助宿位，為根據香港政府社會福利署安老服務統一評估機制獲評定為適合接受院舍護理服務的長者提供長期護理服務。

以下為獨立估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司(「世邦魏理仕」)所發出就其於2023年9月30日對 貴集團所持有之物業進行之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本計劃文件。

CBRE

Level 27, One Pacific Place
88 Queensway
Admiralty, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港金鐘道88號
太古廣場一期27樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-093779

敬啟者：

有關：位於香港之各項物業(「該等物業」)

我方茲遵照松齡護老集團有限公司(「委託人」)之指示，對委託人及其附屬公司(統稱「貴集團」)於估值日期(定義見下文)所持有之該等物業租賃權益進行估值。詳情載於隨附之估值報告。我方確認已視察該等物業、於土地註冊處進行土地查冊、作出有關調查及查詢及取得我方認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供我方對該等物業於2023年9月30日(「估值日期」)現況下之市值之意見。

估值基礎

我方之估值根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發之香港測量師學會估值準則(2020年版)、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)刊發之皇家特許測量師學會估值—全球準則(自2022年1月31日起生效)以及國際估值準則理事會發佈的國際估值準則(「國際估值準則」)編製。

我方之估值基於市值，即「一項資產或負債經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日期在各自均知情及審慎行事且無受強逼之公平交易中買賣之估計金額」。

我方亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會刊發之收購守則規則11及香港測量師學會估值準則(2020年版)所載之所有規定。

估值假設

我方進行估值時已假設擁有人在公開市場將該等物業按其現況出售，而並無於影響此等物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何其他類似安排中受惠或受其拖累。

我方進行估值時，並無就任何費用、按揭或該等物業所結欠之款項或任何開支或出售時可能須繳納之稅項作撥備。除非另有訂明，否則我方假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

除相關估值證書另有說明外，我方於估值該等物業時，假設該等物業於整段未屆滿土地租賃年期內，在毋須支付額外地價的情況下，可自由出售及轉讓。

我方假設該等物業為在地段範圍內建立。我方並未作出實地調查以確定土壤狀況是否合適及是否已具備公共設施可供未來發展。我方假設該等因素令人滿意。本報告並無考慮由於過往使用而或已導致土地受到任何污染(如有)。

除相關估值證書另有披露者外，我方之估值假設該等物業之使用符合土地租賃、許可及所有其他法例規定。

我方並無進行考古、生態或環境方面之勘查。我方之估值乃按該等因素令人滿意之基準而作出，以及將不會因任何考古或生態事宜而產生額外開支之基準而作出。

除相關估值證書另有披露者外，於估值過程中，我方已假設遵從該等物業註冊建築命令／通知以使建築事務監督信納，而我方並無考慮上述補救工作所需成本。

估值方法

我方已採納市場比較法以評估該等物業於現況下之市值。

市場比較法為最廣泛運用的估值方法，乃基於將予估值的該等物業與其他近期轉手的可比較物業直接比較。由於不乏可資比較物業，我方已採納市場比較法以進行該等物業之估值。然而，由於房地產物業的特殊性質，通常需作出適當調整，以顧及可能影響考量中該等物業或會達至的價格的任何定性與定量差異。於估值過程中，我方已就相關因素(包括時間、位置、樓層、可及性、面積、樓齡、淨空高度等)作出適當調整，反映比較物業與該等物業之間的差異。

潛在稅項負債

誠如 貴公司所告知，我方了解到 貴集團並無即時計劃出售或轉讓該等物業權益，因此相關稅項負債形成機會甚微。此外，如計劃文件所述，要約人的意向為 貴集團將繼續經營其現有業務，且要約人並無具體計劃即時對 貴集團的業務作出任何重大變動(包括大幅重新調配 貴集團任何固定資產)。

然而，如 貴集團所告知，直接出售 貴集團所持該等物業將產生之潛在稅項負債(按照我方之估值金額)可能包括以下各項：

- 從價印花稅按交易額之最多7.5%累進稅率計算，不論按第1標準或第2標準計算，均由買賣雙方共同及個別承擔，根據稅務局資料計算如下：

I. 第1標準第1部

適用於住宅物業文書(惟不論買方或承讓人是否首次置業，不適用於在簽立購買住宅物業的買賣協議或售賣轉易契時，買方或承讓方為代表自己行事的香港永久性居民及在購買物業時沒有在香港擁有任何其他住宅物業)：

稅率劃一為物業售價或價值(以較高者為準)之7.5%

II. 第1標準第2部

不適用

III. 第2標準

適用於(i)非住宅物業文書；及(ii)住宅物業文書，買方或承讓方為代表自己行事的香港永久性居民及在購買物業時沒有在香港擁有任何其他住宅物業：

物業售價或價值 (以較高者為準)		第2標準稅率
多於	不多於	
	3,000,000元	100元
3,000,000元	3,528,240元	100元+超出3,000,000元的款額的10%
3,528,240元	4,500,000元	1.5%
4,500,000元	4,935,480元	67,500元+超出4,500,000元的款額的10%
4,935,480元	6,000,000元	2.25%
6,000,000元	6,642,860元	135,000元+超出6,000,000元的款額的10%
6,642,860元	9,000,000元	3%
9,000,000元	10,080,000元	270,000元+超出9,000,000元的款額的10%
10,080,000元	20,000,000元	3.75%
20,000,000元	21,739,120元	750,000元+超出20,000,000元的款額的10%
21,739,120元		4.25%

- 利得稅按收益之16.5%計算。

根據現行慣例，於估值過程中，我方既無核查亦無考慮該等稅項負債。

資料來源

我方依賴松齡護老集團有限公司所提供的資料，包括(但不限於)建築面積、安老院舍牌照、佔用詳情以及其他相關資料。我方並無進行實地量度。估值報告以松齡護老集團有限公司提供的建築文件(例如獲批建築圖則、檢查證書、建築計劃、建築確認申請、測量圖則、完工圖則及/或工程報告等)為基礎，所載的尺寸、度量及面積僅為約數。在核實我方獲提供的資料及作出有關查詢時，我方已採取一切合理審慎措施。我方並無理由懷疑松齡護老集團有限公司提供予我方就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。我方亦獲松齡護老集團有限公司告知，我方獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

世邦魏理仕已就該等物業於土地註冊處進行土地查冊。然而，我方並未審閱所有文件正本以核實所有權或確定任何可能並無於我方獲得的副本出現的租賃修訂。除相關估值證書另有披露者外，我方假設該等物業並無對物業市值構成不利影響的已知產權負擔或留置權。我方於進行估值時已依賴松齡護老集團有限公司所提供的資料。

視察物業

我方已於2023年10月視察該等物業的外部及內部。於視察過程中，我方並無發現任何嚴重損壞。然而，我方並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施，且無進行任何調查以判斷該等物業是否存在任何有毒或有害物料。因此，我方無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀、有毒物料或任何其他結構損壞。

我方並無進行實地量度，以核實該等物業面積的真確性。我方假設我方提供的文件及地盤圖則顯示的面積為正確。於視察過程中，我方並無為任何未來開發項目作出實地調查，以釐定地基狀況及設施的合適程度。我方的估值乃基於該等方面均符合要求。

貨幣

除另有說明外，所有金額以港元(「港元」)列示。

免責聲明

- i. 本估值報告(「估值報告」)僅供松齡護老集團有限公司(「委託人」)及世邦魏理仕直接向其提供本估值報告之任何其他人士使用。世邦魏理仕並無授權上述人士以外之任何人士使用或依賴本文件。
- ii. 世邦魏理仕依賴並參照第三方提供的資料(包括財務及市場資料)(「有關資料」)編製該等物業之估值報告。世邦魏理仕已假設有關於資料為準確、可靠及完整，其並未就此測試有關資料。
- iii. 世邦魏理仕已編製本估值報告，以供載入要約人與貴公司聯合刊發之計劃文件(「計劃文件」)內，但並無參與編製計劃文件其餘部分。世邦魏理仕並無批准或認可計劃文件之任何部分。倘計劃文件包含虛假或誤導性陳述或有任何遺漏，世邦魏理仕不對任何人士負責。
- iv. 估值報告提請注意影響價值的關鍵問題和考慮因素，並提供詳細的評估和分析，以及重要關鍵假設、一般假設、免責聲明、限制及資格以及建議。此種性質的商業投資本質複雜，且近年香港社會不穩、全球新型冠狀病毒疫

情及全球通脹壓力(導致高利率)下市況有變及/或不明朗。本計劃文件內價值之提述須連同估值報告一併閱讀及考慮。

- v. 未經世邦魏理仕事先書面批准，不得轉載世邦魏理仕估值報告全文或部分。
- vi. 若世邦魏理仕已明確同意(以信賴函之方式)委託人以外之人士(一名「**依賴方**」或多名「**依賴方**」)可依賴估值報告，則世邦魏理仕對任何依賴方所承擔之責任並不大於其在該名依賴方根據指示被列為共同委託人之情況下所承擔之責任。
- vii. 世邦魏理仕對委託人及任何獲授權(由世邦魏理仕授權)關聯方之最高責任總額，不論如何因估值報告而產生、與估值報告有關或因倚賴估值報告而產生，亦不論是合約、侵權、疏忽或其他責任，均不得超過世邦魏理仕就估值報告所收取費用的三倍。
- viii. 倘閣下既非委託人亦非依賴方，則閣下按不依賴基準閱覽本估值報告，而本估值報告僅供參考。閣下不得依賴估值報告作任何用途，且世邦魏理仕毋須就閣下因未經授权使用或依賴本估值報告而可能蒙受的任何損失或損害(不論是直接、間接或相應而生者)承擔任何責任。世邦魏理仕概不對任何投資者承擔任何責任。世邦魏理仕並不承諾提供任何額外資料或糾正估值報告之任何不準確之處。
- ix. 除對委託人、任何依賴方，以及(僅在有關證券法規定須負責之情況下)根據要約對要約之任何投資者負責外，對於因依賴估值報告而引致之任何損失或損害概不負責。
- x. 世邦魏理仕並非財務顧問，本文件並不構成金融產品建議。投資者於作出任何有關投資於委託人/與委託人共同進行投資之決定前，應諮詢彼等之財務顧問之獨立意見。
- xi. 估值報告之資料概不構成對任何形式交易是否值得進行之建議。倘閣下未能理解本法律聲明，建議閣下尋求獨立法律意見。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港九龍
旺角
廣東道1163號8樓
松齡護老集團有限公司

為及代表
世邦魏理仕顧問香港有限公司

郭偉恩
皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、
註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師
估值及諮詢服務部
資深董事
謹啓

附註：郭偉恩為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)及皇家特許測量師學會註冊估值師，於香港地產估值擁有逾27年經驗。

估值概要

編號	物業	於2023年		貴集團
		9月30日	現況下之市值	應佔權益
				貴集團 應佔於 2023年 9月30日 現況下之市值
1.	九龍荔枝角道85、85A、87、89、91及91A號德豐大廈地下89及91號舖	50,700,000 港元		100% 50,700,000 港元
2.	九龍荔枝角道85、85A、87、89、91及91A號德豐大廈1樓及2樓全層	70,700,000 港元		100% 70,700,000 港元
3.	九龍康寧道57-69號及通明街32-38及38A號益利大廈地下10號舖及1樓全層	85,500,000 港元		100% 85,500,000 港元
4.	九龍貫華里1號萬年戲院大廈佔用大廈地下、1樓、2樓及3樓西面部分的戲院，包括舞台、觀眾席(包括屋頂)、辦公室、休息室、畫廊、廁所、走廊	204,000,000 港元		100% 204,000,000 港元
5.	香港筲箕灣筲箕灣道143-145號大來大廈1樓、2樓及3樓商舖(包括其廁所)、1樓至3樓供往來用的樓梯及扶手電梯、1樓至3樓冷氣機房、銀行A通往1樓供往來用的樓梯及地下扶手電梯、1樓天棚及1樓、2樓及3樓外牆	198,400,000 港元		100% 198,400,000 港元
6.	新界葵涌興芳路180號及盛芳街15號運芳洋樓地下10號舖，包括閣樓(及位於10號舖內及閣樓的部分樓梯，由地下10號舖通往2樓及升降機槽以及停1樓及2樓的電梯)、該等處所其餘部分(即1樓及2樓全層，包括鄰近1、6及7號舖由地下通往2樓的樓梯)、3樓C室及平台	323,900,000 港元		100% 323,900,000 港元

編號	物業	於2023年		貴集團 應佔權益	貴集團 應佔於 2023年 9月30日 現況下之市值
		9月30日 現況下之市值			
7.	九龍偉智街16號南昌街223/237號南昌戲院大廈名都廣場地下G1B號舖之正面部分及G2號舖之B部分、高層地下U2B號舖的A部分及高層地下樓梯及平台下之空間、高層地下U2B號舖之B部分及1樓至3樓全層4樓標示為「用於1、2、3樓餐廳冷氣機房之空間」之部分，參見UB1393546號註冊摘要所附圖則	341,100,000	港元	100%	341,100,000 港元
8.	新界荃灣沙咀道52A號皇廷廣場36樓03及04室	13,500,000	港元	100%	13,500,000 港元
9.	新界葵涌打磚坪街81-83號生興工業大廈12樓A及B室	19,600,000	港元	100%	19,600,000 港元
10.	九龍康寧道91、91A、93-103及103A號及通明街第60、60A、62-72及72A號華發大樓4樓1號室	5,200,000	港元	100%	5,200,000 港元
11.	九龍宜安街9-27號有利大樓4樓C室	5,100,000	港元	100%	5,100,000 港元
12.	九龍蒲英里8號慈華大廈18樓H室	4,400,000	港元	100%	4,400,000 港元
	總計：*	<u>1,322,100,000</u>	<u>港元</u>		<u>1,322,100,000 港元</u>

* 附註，概述的總價值是單項物業價值之總和，而非在單一交易中出售之物業組合價值。倘物業組合在單一交易中出售，則很大可能存在折讓。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
1. 九龍荔枝角道85、85A、87、89、91及91A號德豐大廈地下89及91號舖	該物業包括於1970年竣工的16層混合式大廈，即德豐大廈地下一個商舖單位。根據視察該物業連同德豐大廈1樓及2樓全層，佔用作護老中心。	該物業目前已由貴集團佔用作護老中心之一部分。	50,700,000港元 (港幣伍仟零柒拾萬圓整)
(九龍內地段第2348號A段餘段、第2349、2350及2351號餘段97份不可分割等份中之4份)	根據我方依據日期為2012年3月19日之經核准加建及改建圖則進行之計量，該物業之實用面積約為1,872平方尺(173.91平方米)。	該物業所在地區設有公共交通設施，以不同樓齡之住宅樓宇及唐樓為主。	(貴集團應佔100%： 50,700,000港元)
	該物業乃根據政府租契持有，自1929年3月4日起計為期75年及可續租75年。該物業目前應付政府地租相等於該物業當時每年應課差餉租值3%。		

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月30日視察該物業。
- (2) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司威家達有限公司，參見日期為2010年9月20日的註冊摘要編號10101302340080。
- (3) 根據日期為2023年6月9日的旺角分區計劃大綱圖編號S/K3/36，該物業位於指定為「住宅(甲類)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 大廈公契，參見日期為1970年8月6日之註冊摘要編號UB752269。
 - ii. 以恒生銀行有限公司為受益人就全數款項之代價之按揭，參見日期為2010年9月20日之註冊摘要編號10101302340096。
- (5) 該物業獲授安老院條例項下安老院牌照(牌照號碼15189)，有效期由2022年6月1日起至2024年5月31日止。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
2. 九龍 荔枝角道85、85A、 87、89、91及91A號 德豐大廈 1樓及2樓全層	該物業包括於1970年竣工的16層混合式大廈，即德豐大廈1樓及2樓全層內商鋪單位。根據視察該物業連同德豐大廈地下89及91號鋪，佔用作護老中心。	該物業目前由貴集團佔用作護老中心之一部分。	70,700,000港元 (港幣柒仟零柒拾萬圓整)
(九龍內地段第2348號A段餘段、第2349、2350及2351號餘段97份不可分割等份中之12份)	根據我方依據日期為2012年3月19日之經核准加建及改建圖則進行之計量，該物業之實用面積約為6,488平方尺(602.75平方米)，其明細如下：		(貴集團 應佔100%： 70,700,000港元)
		實用面積 (概約)	
	樓層		
	1樓	3,181平方尺 (295.52平方米)	
	2樓	3,307平方尺 (307.23平方米)	
	總計：	<u>6,488平方尺</u> <u>(602.75平方米)</u>	

該物業所在地區設有公共交通設施，以不同樓齡之住宅樓宇及唐樓為主。

該物業乃根據政府租契持有，自1929年3月4日起計為期75年及可續租75年。該物業目前應付政府地租相等於該物業當時每年應課差餉租值3%。

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司懋輝有限公司，參見日期為2010年9月20日的註冊摘要編號10101302340068。
- (3) 根據日期為2023年6月9日的旺角分區計劃大綱圖編號S/K3/36，該物業位於指定為「住宅(甲類)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 大廈公契，參見日期為1970年8月6日之註冊摘要編號UB752269。
 - ii. 以恒生銀行有限公司為受益人就全數款項之代價之按揭，參見日期為2010年9月20日之註冊摘要編號10101302340073。
- (5) 該物業獲授安老院條例項下安老院牌照(牌照號碼15189)，有效期由2022年6月1日起至2024年5月31日止。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
3. 九龍康寧道57-69號及通明街32-38及38A號益利大廈地下10號舖及1樓全層	該物業包括通明街高層地下一個商舖單位及於1974年竣工的混合式大廈，即益利大廈1樓全層內商舖單位。根據視察，該物業佔用作護老中心。	該物業目前已由貴集團佔用作護老中心之一部分。	85,500,000港元 (港幣捌仟伍佰伍拾萬圓整)
(觀塘內地段第690號390份不可分割等份中之36份)	根據我方依據登記圖則進行之計量，該物業之實用面積約為8,472平方米(787.07平方米)，其明細如下：		(貴集團 應佔100%： 85,500,000港元)

樓層	實用面積 (概約)
地下	579平方尺 (53.79平方米)
1樓	7,893平方尺 (733.28平方米)
總計：	8,472平方尺 (787.07平方米)

該物業所在地區設有公共交通設施，以不同樓齡之零售／住宅混合式大廈為主。

該物業乃根據賣地條款第10132號持有，自1898年7月1日起計為期99年及可依法重續至2047年6月30日。該物業目前應付政府地租相等於該物業當時每年應課差餉租值3%。

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司俊暉發展有限公司，參見日期為1987年3月26日的註冊摘要編號UB3346489。
- (3) 根據日期為2022年3月25日的觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號S/K14S/24，該物業位於指定為「住宅(甲類)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 大廈公契，參見日期為1975年2月5日之註冊摘要編號UB1140911。
 - ii. 為擔保一般銀行融資而提供以恒生銀行有限公司作為受益人就代價之按揭，參見日期為2004年7月20日之註冊摘要編號UB9300935。
 - iii. 為擔保一般銀行融資之所有資金而提供以恒生銀行有限公司作為受益人之契據修訂書及加按，參見日期為2007年11月8日之註冊摘要編號07111501770087。
- (5) 該物業獲授安老院條例項下安老院牌照(牌照號碼15237)，有效期由2022年7月1日起至2024年6月30日止。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
4. 九龍貫華里1號萬年戲院大廈佔用大廈地下、1樓、2樓及3樓西面部分的戲院，包括舞台、觀眾席(包括屋頂)、辦公室、休息室、畫廊、廁所、走廊 (新九龍內地段第5301號2,900份不可分割等份中之249份)	該物業包括於1973年竣工的33層混合式大廈，即萬年戲院大廈地下部分、1樓、2樓及3樓全層之商舖單位。根據視察，該物業佔用作護老中心。 根據我方依據日期為2002年10月21日之經核准加建及改建圖則進行之計量，該物業之實用面積約為18,478平方尺(1,716.65平方米)，其明細如下：	該物業目前由 貴集團佔用作護老中心。	204,000,000 港元 (港幣貳億零肆佰萬圓整) (貴集團應佔100%： 204,000,000 港元)
		實用面積 (概約)	
	樓層		
	地下	2,450平方尺 (227.61平方米)	
	1樓	6,975平方尺 (648.00平方米)	
	2樓	6,480平方尺 (602.01平方米)	
	3樓	2,573平方尺 (239.04平方米)	
	總計：	18,478平方尺 (1,716.65平方米)	
	該物業所在地區設有公共交通設施，以住宅大廈為主。		
	該物業乃根據賣地條款第9735號持有，自1898年7月1日起計為期99年及可依法重續至2047年6月30日。該物業目前應付政府地租相等於該物業當時每年應課差餉租值3%。		

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司建日發展有限公司，參見日期為2001年4月24日的註冊摘要編號UB8383787。
- (3) 根據日期為2023年5月5日的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖編號S/K11/31，該物業位於指定為「住宅(甲類)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 大廈公契，參見日期為1974年6月19日之註冊摘要編號UB1082508。
 - ii. 政府發出日期為2002年4月19日的不反對通知書。
 - iii. 為擔保一般銀行融資而提供以恒生銀行有限公司作為受益人就代價之按揭，參見日期為2004年7月20日之註冊摘要編號UB9300932。
 - iv. 為擔保一般銀行融資之所有資金而提供以恒生銀行有限公司作為受益人就代價之契據修訂書及加按，參見日期為2007年11月8日之註冊摘要編號07111501770073。
 - v. 建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB01/2101-015/0001」之通知(僅有關公共部分)，參見日期為2022年6月2日之註冊摘要編號23011301580157。
 - vi. 建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/MB01/2101-015/0001」之通知(僅有關公共部分)，參見日期為2022年6月2日之註冊摘要編號23011301580169。
- (5) 該物業獲授安老院條例項下安老院牌照(牌照號碼15716)，有效期由2023年8月1日起至2025年7月31日止。

備註：其有關大廈公共部分之註冊通知是由建築事務監督向萬年戲院大廈業主立案法團發出。誠如 貴公司所告知，該等通知目前待處理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
5. 香港筲箕灣 筲箕灣道143-145號 大來大廈1樓、2樓 及3樓商舖(包括其 廁所)、1樓至3樓供 往來用的樓梯及扶 手電梯、1樓至3樓 冷氣機房、銀行A通 往1樓供往來用的樓 梯及地下扶手電梯、 1樓天棚及1樓、2樓 及3樓外牆	該物業包括於1982年竣工的23層混合式 大廈，即大來大廈1至3樓的商舖單位及 地下專屬出入通道。根據視察，該物業 佔用作護老中心。 根據我方依據日期為2006年6月29日之 經核准加建及改建圖則進行之計量，該 物業之實用面積約為11,850平方尺 (1,100.89平方米)，其明細如下：	該物業目前由 貴 集團佔用作護老中 心。	198,400,000港元 (港幣壹億玖 仟捌佰肆拾萬圓整) (貴集團 應佔100%： 198,400,000港元)
		實用面積 (概約)	
(筲箕灣內地段第 442號2,900份不可分 割等份中之1,230份)	地下	225平方尺 (20.90平方尺)	
	1樓	3,595平方尺 (333.98平方尺)	
	2樓	4,015平方尺 (373.00平方尺)	
	3樓	4,015平方尺 (373.00平方尺)	
	總計：	<u>11,850平方尺</u> <u>(1,100.89平方尺)</u>	
	該物業所在地區設有公共交通設施，以 住宅大廈及混合式大廈為主。		
	該物業乃根據政府租契持有，自1860年 1月16日起計為期999年。該物業目前應 付政府地租相等於每年13.78元。		

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月30日視察該物業。
- (2) 根據更名證書，該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司田康地產發展有限公司，參見日期為2006年8月17日的註冊摘要編號07071700290102。
- (3) 根據日期為2023年6月23日的筲箕灣分區計劃大綱圖編號S/H9/19，該物業位於指定為「住宅(甲類)2」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 大廈公契連圖則，參見日期為1983年1月26日之註冊摘要編號UB2362533。
 - ii. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就全數款項之代價之按揭(部份)參見日期為2012年8月6日之註冊摘要編號12082901960047。
- (5) 該物業獲授安老院條例項下安老院牌照(牌照號碼15258)，有效期由2022年8月1日起至2024年7月31日止。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年
			9月30日 現況下之市值
6. 新界葵涌興芳路180號及盛芳街15號運芳洋樓地下10號舖，包括閣樓(及位於10號舖內及閣樓的部分樓梯，由地下10號舖通往2樓及升降機槽以及停1樓及2樓的電梯)、該等處所其餘部分(1樓及2樓全層，包括鄰近1、6及7號舖由地下通往2樓的樓梯)、3樓C室及平台	該物業包括於1977年竣工的22層混合式大廈，即運芳洋樓地下及閣樓一個商舖單位、1樓及2樓全層內辦公室，以及3樓連平台的一個住宅單位。根據視察，該物業佔用作護老中心。	該物業目前由貴集團佔用作護老中心之一部分。	323,900,000港元 (港幣參億貳仟參佰玖拾萬圓整)
	根據我方依據登記圖則進行之計量，該物業之實用面積約為24,746平方尺(2,298.96平方米)，其明細如下：		(貴集團應佔100%： 323,900,000港元)
		實用面積 (概約)	
	樓層		
	地下	735平方尺 (68.28平方米)	
	1樓	11,776平方尺 (1,094.02平方米)	
	2樓	11,776平方尺 (1,094.02平方米)	
	3樓	459平方尺 (42.64平方米)	
	總計：	24,746平方尺 (2,298.96平方米)	

於2023年
9月30日
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業附屬面積約為24,746平方尺
(2,298.96平方米)，明細如下：

附屬面積	內部面積 (概約)
3樓平台	1,279平方尺 (118.82平方米)
閣樓	326平方尺 (30.29平方米)
	<hr/>
總計：	1,605平方尺 (149.11平方米)
	<hr/> <hr/>

該物業所在地區設有公共交通設施，以住宅大廈及混合式大廈為主。

該物業乃根據新批地第TW4842號持有，自1898年7月1日起計為期99年及可依法重續至2047年6月30日。該物業目前應付政府地租相等於該物業當時每年應課差餉租值3%。

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司紅寶石國際投資有限公司，參見日期為1997年7月10日的註冊摘要編號TW1153774。
- (3) 根據日期為2023年10月13日的葵涌分區計劃大綱圖編號S/KC/32，該物業位於指定為「住宅(甲類)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：

關於整個物業：

- i. 大廈公契，參見日期為1977年4月28日之註冊摘要編號TW141619。
- ii. 佔用許可證，參見日期為1977年3月7日之註冊摘要編號TW140182。
- iii. 附屬公契，參見日期為1999年1月13日之註冊摘要編號TW1269787。

僅關於地下10號舖，包括閣樓(及位於10號舖內及閣樓的部分樓梯，由地下10號舖通往2樓及升降機槽以及停1樓及2樓的電梯)及該等處所其餘部分(即1樓及2樓全層，包括鄰近1、6及7號舖由地下通往2樓的樓梯)：

- iv. 平邊契據，參見日期為1998年9月9日之註冊摘要編號TW1259686。
- v. 以南洋商業銀行為受益人就全數款項之代價之按揭(部分)參見日期為2023年3月31日之註冊摘要編號23041700390037。

僅關於該物業3樓C室連平台：

- vi. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就全數款項之代價之按揭(部分)參見日期為2012年8月6日之註冊摘要編號12082901960021。

- (5) 該物業獲授安老院條例項下安老院牌照(牌照號碼15740)，有效期由2023年9月1日起至2025年8月31日止。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年
			9月30日 現況下之市值
7. 九龍偉智街16號南昌街223/237號南昌戲院大廈名都廣場地下G1B號舖之正面部分及G2號舖之B部分、高層地下U2B號舖的A部分及高層地下樓梯及平台下之空間、高層地下U2B號舖之B部分及1樓至3樓全層4樓標示為「用於1、2、3樓餐廳冷氣機房之空間」之部分，參見UB1393546號註冊摘要所附圖則 (新九龍內地段第5422號560份不可分割等份中之120份、560份之6份之61份之21份、160份之15份之150份之6份及560份之10份之100份之77份)	該物業包括於1974年竣工之11層混合式大廈，即南昌戲院大廈名都廣場地下各部分、1樓、2樓及3樓全層的商舖單位。根據視察，該物業佔用作護老中心。 根據我方依據登記圖則進行之計量，該物業之實用面積約為29,867平方米(2,774.71平方米)，其明細如下：	該物業目前由 貴集團佔用作護老中心。	341,100,000港元 (港幣參億肆仟壹佰壹拾萬圓整) (貴集團應佔100%： 341,100,000港元)
		實用面積 (概約)	
	地下	2,014平方尺 (187.11平方米)	
	高層地下	1,625平方尺 (150.97平方米)	
	1樓	8,492平方尺 (788.93平方米)	
	2樓	9,074平方尺 (843.00平方米)	
	3樓	8,662平方尺 (804.72平方米)	
	總計：	<u>29,867平方尺</u> <u>(2,774.71平方米)</u>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
	該物業附屬面積約為140平方尺(13.01平方米)。		
	附屬面積	內部面積 (概約)	
	4樓平台	140平方尺 (13.01平方米)	
	該物業所在地區設有公共交通設施，以住宅大廈及混合式大廈為主。		
	該物業乃根據賣地條款第UB10017號持有，自1898年7月1日起計為期99年、可依法重續至2047年6月30日。該物業目前應付政府地租相等於該物業當時每年應課差餉租值3%。		

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司Lorient Holdings Limited(參見日期為1992年3月20日及2018年1月18日的註冊摘要編號UB5242283及18020700790030)。
- (3) 根據日期為2022年9月23日的石硤尾分區計劃大綱圖編號S/K4/31, 該物業位於指定為「住宅(甲類)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：

關於整個物業：

- i. 合格信之經核證副本, 參見日期為1975年1月30日之註冊摘要編號UB5510498。
- ii. 大廈公契連圖則, 參見日期為1975年1月30日之註冊摘要編號UB1142788。
- iii. 平邊契據連圖則, 參見日期為2018年1月19日之註冊摘要編號18020900810033、1802090081004及18020900810028。
- iv. 附屬公契, 參見日期為2018年1月19日之註冊摘要編號18020900810097。
- v. 以恒生銀行有限公司為受益人就全數款項之代價之按揭(部份)參見日期為2018年2月5日之註冊摘要編號18030101920011。
- vi. 建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB02/2101-030/0001」之通知, 參見日期為2022年11月23日之註冊摘要編號23011301580211(註: 僅有關公共部分)。
- vii. 建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/MB02/2101-030/0001」之通知, 參見日期為2022年11月23日之註冊摘要編號23011301580221(註: 僅有關公共部分)。
- viii. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號「DR00834/K/22」之命令, 參見日期為2022年12月16日之註冊摘要編號23021500720495(註: 僅有關公共部分)。

僅關於該物業地下G2號鋪B部分及高層地下U2B號鋪B部分：

- ix. 授予契據, 參見日期2018年1月19日之註冊摘要編號18020900810088。
- (5) 該物業獲授安老院條例項下安老院牌照(牌照號碼15199), 有效期由2022年6月1日起至2024年5月31日止。

備註：其有關大廈公共部分之註冊通知是由建築事務監督向南昌戲院大廈業主立案法團發出。誠如 貴公司所告知, 該等通知及命令目前待處理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
8. 新界荃灣沙咀道52A 號皇廷廣場36樓03 及04室 (荃灣內地段第27號 餘段2,957份不可分 割等份中之16份)	該物業包括於2010年竣工的33層現代工 業大樓，即皇廷廣場36樓兩個工場單位。 根據視察，該物業佔用作工場單位。根 據我方依據日期為2010年6月10日之經 核准加建及改建圖則進行之計量，該物 業之實用面積約為1,715平方尺(159.33平 方米)，其明細如下：	該物業目前由 貴 集團佔用作工場單 位。	13,500,000港元 (港幣壹仟參 佰伍拾萬圓整) (貴集團 應佔100%： 13,500,000港元)
		實用面積 (概約)	
	處所		
	36樓3室	882平方尺 (81.94平方米)	
	36樓4室	833平方尺 (77.39平方米)	
	總計：	<u>1,715平方尺</u> <u>(159.33平方米)</u>	
	該物業所在地區設有公共交通設施，以 不同樓齡的工業大廈為主。		
	該物業乃根據賣地條款第UB5087號持 有，自1898年7月1日起計為期75年、可 重續24年及可依法重續至2047年6月30日。 該物業目前應付政府地租相等於該物業 當時每年應課差餉租值3%。		

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司滿來有限公司，參見日期為2015年6月1日的註冊摘要編號15061602280087。
- (3) 根據日期為2023年4月28日的荃灣分區計劃大綱圖編號S/TW/36，該物業位於指定為「其他指定用途(商貿)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 佔用許可證第NT 36/2010 (OP)號，參見日期為2010年7月6日之註冊摘要編號10073003060375。
 - ii. 大廈公契及管理協議連圖則，參見日期為2010年8月13日之註冊摘要編號10083102930174。
 - iii. 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人就全數款項之代價之按揭(部份)參見日期為2015年6月1日之註冊摘要編號15061602280095。
 - iv. 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的租金轉讓，參見日期為2015年6月1日之註冊摘要編號15061602280104。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
9. 新界葵涌打磚坪街 81-83號生興工業大 廈12樓A及B室	該物業包括於1978年竣工之15層工業大 廈，即生興工業大廈12樓之兩個工場單 位。根據視察，該物業佔用作工場單位。	該物業目前由 貴 集團佔用作工場單 位。	19,600,000港元 (港幣壹仟玖 佰陸拾萬圓整)
(丈量約份地段444 第295號地段餘段 176份不可分割等份 中之10份)	根據我方依據日期為1978年1月4日之經 核准圖則進行之計量，該物業之實用面 積約為5,100平方尺(473.81平方米)，其 明細如下：		(貴集團 應佔100%： 19,600,000港元)
		實用面積 (概約)	
	處所		
	12樓A室	2,539平方尺 (235.88平方米)	
	12樓B室	2,561平方尺 (237.92平方米)	
		<hr/>	
	總計	5,100平方尺 (473.81平方米)	
		<hr/> <hr/>	
	該物業所在地區設有公共交通設施，以 不同樓齡的工業大廈為主。		
	該物業乃根據新批地段第TW3925號持 有，自1898年7月1日起計為期99年、可 依法重續至2047年6月30日。該物業目 前應付政府地租相等於該物業當時每年 應課差餉租值3%。		

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司滿來有限公司，參見日期為2018年1月29日的註冊摘要編號18021500720024。
- (3) 根據日期為2023年10月13日之葵涌分區計劃大綱圖編號S/KC/32，該物業位於指定為「其他指定用途(商貿)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 大廈公契，參見日期為1978年6月5日之註冊摘要編號TW161940。
 - ii. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就全數款項之代價之按揭，參見日期為2018年9月4日之註冊摘要編號18091001900032。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
10. 九龍康寧道91、 91A、93-103及103A 號及通明街第60、 60A、62-72及72A號 華發大樓4樓1號室 (觀塘內地段第186 號及187號 386份不可分割等份 中之2份)	<p>該物業包括於1964年竣工之10層混合式大樓，即華發大樓4樓之住宅單位。根據視察，該物業佔用作住宅單位。</p> <p>根據我方依據日期為1964年1月6日之經核准圖則進行之計量，該物業之實用面積約為640平方尺(59.46平方米)。</p> <p>該物業所在地區設有公共交通設施，以不同樓齡之住宅樓宇及唐樓為主。</p> <p>該物業乃根據賣地條款第UB6589號及UB6484號持有，自1959年7月1日起計為期21年、可重續17年及可依法重續至2047年6月30日。該物業目前應付政府地租相等於該物業當時每年應課差餉租值3%。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作住宅單位。</p>	<p>5,200,000港元 (港幣伍佰 貳拾萬圓整) (貴集團 應佔100%： 5,200,000港元)</p>

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司滿來有限公司，參見日期為2018年9月11日的註冊摘要編號18092602090019。
- (3) 根據日期為2023年10月20日的觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號S/K14S/25，該物業位於指定為「住宅(甲類)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 大廈公契連圖則，參見日期為1964年4月15日之註冊摘要編號UB436297。
 - ii. 以南洋商業銀行為受益人就全數款項之代價之按揭，參見日期為2019年2月28日之註冊摘要編號19032000280011。
 - iii. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出編號「DR00862/K/22」之命令(僅有關公共部分)，參見日期為2022年12月19日之註冊摘要編號23020602060020。

備註：其有關大廈公共部分之註冊通知是由建築事務監督向康寧道華發大樓業主立案法團發出。誠如 貴公司所告知，該命令目前待處理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
11. 九龍宜安街9-27號 有利大樓4樓C室 (觀塘內地段第18號 100份不可分割等份 中之1份)	<p data-bbox="507 395 963 485">該物業包括於1963年竣工之9層混合式大樓，即有利大樓4樓之住宅單位。根據視察，該物業佔用作住宅單位。</p> <p data-bbox="507 523 963 612">根據我方依據日期為1963年9月12日之經核准圖則進行之計量，該物業之實用面積約為516平方尺(47.94平方米)。</p> <p data-bbox="507 651 963 710">該物業所在地區設有公共交通設施，以不同樓齡之住宅樓宇及唐樓為主。</p> <p data-bbox="507 749 963 900">該物業乃根據賣地條款UB6442號持有，自1959年7月1日起計為期21年、可重續17年及可依法重續至2047年6月30日。該物業目前應付政府地租相等於該物業當時每年應課差餉租值3%。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作住宅單位。	5,100,000港元 (港幣伍佰壹拾萬圓整) (貴集團應佔100%： 5,100,000港元)

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司宏倡國際集團有限公司，參見日期為2015年2月9日的註冊摘要編號15030402570119。
- (3) 根據日期為2023年10月20日的觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號S/K14S/25，該物業位於指定為「住宅(甲類)」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 大廈公契，參見日期為1963年11月26日之註冊摘要編號UB421279。
 - ii. 建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出編號「UMB/MB01/2001-111/0001」之通知(僅有關公共部分)，參見日期為2021年8月20日之註冊摘要編號21101202080011。
 - iii. 建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出編號「UMW/MB01/2001-111/0001」之通知(僅有關公共部分)，參見日期為2021年8月20日之註冊摘要編號21101202080028。
 - iv. 以交通銀行(香港)有限公司為受益人就全數款項之代價之按揭，參見日期為2021年11月24日之註冊摘要編號21120301750034。
 - v. 建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號「D00108/K/23/TC」之命令(有關宜安街第15號面向後巷之結構柱及外牆)，參見日期為2023年4月28日之註冊摘要編號23070300790188。

備註：其有關大廈公共部分之註冊通知是由建築事務監督向宜安街有利大樓業主立案法團發出。誠如 貴公司所告知，該等通知及命令目前待處理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 9月30日 現況下之市值
12. 九龍蒲英里8號慈華大廈18樓H室 (新九龍內地段第5503號1,184份不可分割等份中之5份)	<p data-bbox="507 391 959 485">該物業包括於1978年竣工之23層混合式大廈，即慈華大廈18樓之住宅單位。根據視察，該物業佔用作住宅單位。</p> <p data-bbox="507 519 959 612">根據我方依據日期為1976年7月13日之經核准圖則進行之計量，該物業之實用面積約為420平方尺(39.02平方米)。</p> <p data-bbox="507 646 959 708">該物業所在地區設有公共交通設施，以不同樓齡之住宅樓宇及唐樓為主。</p> <p data-bbox="507 742 959 900">該物業乃根據換地條款UB10468號持有，自1898年7月1日起計為期99年及可依法重續至2047年6月30日。該物業目前應付政府地租相等於該物業當時每年應課差餉租值3%。</p>	該物業目前由貴集團佔用作住宅單位。	4,400,000港元 (港幣肆佰肆拾萬圓整) (貴集團應佔100%： 4,400,000港元)

附註：

- (1) 郭偉恩先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師、擁有27年物業估值經驗之資深董事)及何嘉傑先生(擁有5年物業估值經驗之助理經理)於2023年10月31日視察該物業。
- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司宏倡國際集團有限公司，參見日期為2015年2月25日的註冊摘要編號15031102400100。
- (3) 根據日期為2023年5月5日的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖編號S/K11/31，該物業位於指定為「住宅(甲類)3」用途的地帶內。
- (4) 該物業產權負擔如下：
 - i. 大廈公契，參見日期為1978年2月18日之註冊摘要編號UB1501610(再註冊，參見註冊摘要編號1800473)
 - ii. 再註冊大廈公契，參見日期為1978年2月18日之註冊摘要編號UB1800473(註：先前註冊摘要編號UB1501610)
 - iii. 以富邦銀行(香港)有限公司為受益人就全數款項之代價之法定押記，參見日期為2022年11月25日之註冊摘要編號22121301370038。

1. 責任聲明

本計劃文件的資料乃遵照收購守則而刊載，旨在提供有關建議、計劃、要約人及本集團的資料。

董事就本計劃文件所載資料(有關要約人及要約人一致行動人士的資料除外)的準確性共同地及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達之意見(該等由要約人唯一董事及參明有限公司董事表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本計劃文件並無遺漏其他事實致使本計劃文件所載的任何陳述有所誤導。

要約人唯一董事連同參明有限公司董事願就本計劃文件所載資料(與本集團有關的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本計劃文件所表達意見(董事所表達者除外)經過審慎周詳考慮後得出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事項足以令致本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為50,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)；
- (b) 本公司已發行及繳足股本包括902,880,000股股份；
- (c) 就包括資本、股息及投票權利而言，所有股份在各方面享有同等地位；
- (d) 自2023年3月31日(即本公司上個財政年度末)起，本公司概無發行新股份；及
- (e) 概無影響股份的尚未行使購股權、認股權證及換股權。

3. 市價

下表載列股份於：(i)於有關期間各個曆月的最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所的收市價：

日期	每股股份收市價 (港元)
2022年10月28日(最後交易日)	0.90
2023年4月28日	—
2023年5月31日	—
2023年6月30日	—
2023年7月31日	—
2023年8月31日	—
2023年9月29日	—
2023年10月31日	—
2023年11月30日	—
2023年12月19日(最後實際可行日期)	—

附註：股份自2022年10月28日起於聯交所暫停買賣。

最高及最低股份價格

股份已於有關期間於聯交所暫停買賣。

於最後交易日前的六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於2022年10月28日的每股股份0.900港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於2022年4月28日每股股份0.470港元。

4. 股份權益

於最後實際可行日期：

- (a) 除下文所披露者外，概無董事於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益：

董事名稱	身份／權益性質	好倉／淡倉	股份數目	佔本公司已發行股本的概約百分比
陳業強	實益擁有人	好倉	888,000	0.10%

根據陳業強先生之不可撤回承諾，彼已承諾就其擁有的承諾股份投票贊成計劃。

- (b) 除本計劃文件「董事會函件」一節「7.股權架構」一段所披露者外，概無要約人、要約人一致行動人士(包括根據收購守則「一致行動」定義第(5)類被推定為與要約人一致行動的畢馬威企業財務及宏博資本)或承諾股東擁有、控制或指示任何投票權及股份權利或任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 概無要約人或要約人一致行動人士借入或借出任何股份或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權或任何與股份有關的衍生工具；
- (d) 概無本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司的退休基金或任何人士根據收購守則項下一致行動定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 概無與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)擁有或控制任何股份或任何股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(在各情況下均獲全權委託管理)；及

- (f) 概無本公司或任何董事借入或貸出任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(已轉貸或出售的任何借入股份除外)。

5. 於股份的買賣

於有關期間：

- (a) 概無要約人、要約人一致行動人士(包括根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別被推定為與要約人一致行動之人士畢馬威企業財務及滋博資本)或承諾股東有價買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 概無董事有價買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (c) 概無與要約人或任何要約人一致行動人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士有價買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於公告日期起至最後實際可行日期止期間：

- (a) 概無本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司的退休基金或任何人士根據收購守則項下一致行動定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)有價買賣任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 概無與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)有價買賣任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (c) 概無與本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士有價買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

6. 於要約人股份中的權益及買賣

於最後實際可行日期，概無本公司或任何董事擁有或控制任何要約人股份或與要約人股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於有關期間，概無本公司或任何董事有價買賣任何要約人股份或有關任何要約人股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

7. 有關建議的安排

影響董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無就建議給予任何董事任何利益作為失去職位或其他有關之補償；
- (b) 除陳業強先生所作出的不可撤回承諾外，概無任何董事及任何其他人士訂立任何視乎或取決於建議之結果或以其他方式與建議有關之協議或安排；及
- (c) 要約人並無訂立任何董事擁有重大個人權益之重大合約。

要約人就建議作出之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據計劃收購之任何本公司證券，亦無就此與任何第三方達成協議、安排或諒解；
- (b) 除不可撤回承諾外，概無要約人及要約人一致行動人士接獲投票贊成或反對計劃的不可撤回承諾；
- (c) 任何人士與要約人或任何要約人一致行動人士或要約人的聯繫人(定義見收購守則)概無訂立收購守則規則22註釋8所述的任何類別安排；
- (d) 除陳業強先生所作出的不可撤回承諾外，要約人或任何要約人一致行動人士(作為一方)與任何董事、近期董事、股東或近期股東(作

為另一方)概無訂立協議、安排或諒解(包括任何補償安排)與建議有關或取決於建議；

- (e) 任何要約人或要約人一致行動人士概無訂立其為訂約方面關於要約人或會援引或尋求援引建議的先決條件或條件的協議或安排；及
- (f) 除不可撤回承諾外，概無任何計劃股東(作為一方)與要約人及要約人一致行動人士(作為另一方)之間訂立任何諒解、安排或特別交易(定義見收購守則規則25)。

就建議與本公司作出之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何人士與本公司或根據收購守則中「一致行動」之定義(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則中「聯繫人」之定義(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人士之人士訂有收購守則規則22註釋8所指類別之任何安排；及
- (b) 任何股東(作為一方)與本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間概無訂立諒解、安排或特別交易(定義見收購守則規則25)。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，及就董事所知，概無任何本集團成員公司待決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

9. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何(i)於要約期開始前6個月內訂立或修訂(包括持續及固定年期合約)；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)訂立年期尚餘超過12個月(不論通知期長短)的固定年期合約的任何服務合約。

10. 重大合約

本集團任何成員公司於要約期開始前兩年及直至最後實際可行日期(包括該日)期間並無訂立重大合約(於本集團任何成員公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約除外)。

11. 專家及同意書

以下為已提供本計劃文件所載建議的專家的資格：

名稱	資格
畢馬威企業財務有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
宏博資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
亞貝隆資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
世邦魏理仕顧問香港有限公司	物業估值師

上述專家各自已就刊發本計劃文件發出同意書，同意分別以當中所載的形式及涵義載入其意見、報告及／或函件全文(視情況而定)及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

12. 其他資料

(a) 要約人一致行動人士的主要成員包括：

- (i) 要約人；
- (ii) 參明有限公司、Parasia Limited及華懋健康控股有限公司。參明有限公司為華懋集團的控股公司，其透過Parasia Limited及華懋健康控股有限公司間接持有要約人100%權益。要約人、Parasia Limited及華懋健康控股有限公司均為參明有限公司的全資附屬公司；

(iii) 王弘瀚先生、蔡宏興先生及曾殿科先生各為參明有限公司的董事；及

(iv) 專業遺囑管理人莊日杰先生及黃德偉先生獲香港高等法院委任為龔如心女士及王德輝先生各項遺產的共同及個別遺囑管理人。參明有限公司由龔如心女士的遺產擁有99.77%權益，並由王德輝先生的未受管理遺產擁有0.23%權益。

有關要約人及華懋集團的資料，請參閱本計劃文件「說明備忘錄」一節中「10.有關要約人之資料」一段；

(b) 要約人一致行動人士的主要成員董事姓名為：

要約人一致行動人士
的主要成員

該成員的董事

要約人

王弘瀚先生

華懋健康控股有限公司

蔡宏興先生及曾殿科先生

Parasia Limited

曾殿科先生

參明有限公司

蔡宏興先生、王弘瀚先生及曾殿科先生

(c) 要約人、華懋健康控股有限公司及Parasia Limited各自的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人、華懋健康控股有限公司及Parasia Limited各自的通訊地址為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二期35至38樓；

(d) 參明有限公司的註冊辦事處為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二期35至38樓；

(e) 要約人一致行動人士(莊日杰先生及黃德偉先生)所有主要成員的全體董事通訊地址為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二期35至38樓；

(f) 畢馬威企業財務為其中一名聯席財務顧問，其註冊辦事處位於香港黃竹坑道8號南島廣場1、3及9樓；

- (g) 宏博資本為其中一名聯席財務顧問，其註冊辦事處位於香港上環禧利街2號東寧大廈12樓5B室；
- (h) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。而本公司的香港主要營業地點位於香港九龍慈雲山毓華街68-72號貫華里1號地下；
- (i) 本公司的香港股份過戶登記分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；及
- (j) 亞貝隆資本有限公司的註冊辦事處位於香港北角馬寶道28號華匯中心23A室。

13. 展示文件

自本計劃文件日期起直至生效日期(包括該日)或計劃失效或撤銷之日期(以較早者為準)止，下列文件的副本可於本公司網站www.pinecaregroup.com及證監會網站www.sfc.hk查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2021年、2022年及2023年3月31日止各財政年度的年報；
- (d) 本公司截至2023年9月30日止六個月的中期報告；
- (e) 董事會函件，全文載於本計劃文件「董事會函件」一節；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本計劃文件「獨立董事委員會函件」一節；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節；

- (h) 世邦魏理仕顧問香港有限公司就本集團物業權益所編製的物業估值報告，全文載於本計劃文件附錄二；
- (i) 本附錄「11.專家及同意書」一節所述的同意書；
- (j) 不可撤回承諾；及
- (k) 本計劃文件。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：FSD 344 OF 2023(CRJ)

有關公司法(2023年修訂版)第15及86條及
有關大法院規則1995年(經修訂)第102號命令及
有關PINE CARE GROUP LIMITED松齡護老集團有限公司

PINE CARE GROUP LIMITED
松齡護老集團有限公司

與

計劃股東
(定義見下文)
訂立之協議安排

(A) 於本協議安排中，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的相同含義，而「一致行動人士」應據此詮釋
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「註銷價」	指	根據計劃註銷及取消的每股計劃股份的註銷價0.89港元
「條件」	指	本計劃文件「說明備忘錄」一節「5.建議之條件」一段所載建議之條件
「承諾股東」	指	鄧成波先生(已故)遺產之遺產代理人及陳業強先生
「承諾股份」	指	承諾股東持有的10,288,000股份
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)

「本公司」	指	松齡護老集團有限公司，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：1989)
「法院會議」	指	按大法院指示於2024年1月15日(星期一)上午十時正假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓2號多功能廳召開的計劃股東會議或其任何續會，會上將就計劃(不論有否修訂)進行投票表決，有關通告載於本計劃文件附錄五
「生效日期」	指	計劃根據公司法生效的日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立財務顧問」	指	亞貝隆資本有限公司，即獨立董事委員會有關建議及計劃的獨立財務顧問
「畢馬威企業財務」	指	畢馬威企業財務有限公司，為要約人有關建議及計劃的聯席財務顧問之一，根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「最後實際可行日期」	指	2023年12月19日，即本計劃文件付印前為確定其中所載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
「最後截止日期」	指	2024年4月30日(或要約人與本公司可能協定或(如適用)大法院於本公司申請時可能允許及在所有情況下執行人員允許的較後日期)

「要約人」	指	Diamond Ridge Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「要約人一致行動人士」	指	與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動之人士
「建議」	指	根據本計劃文件所載條款及在其條件規限下，要約人透過計劃將本公司私有化及撤銷股份於聯交所的上市地位的建議
「宏博資本」	指	宏博資本有限公司，為要約人有關建議及計劃的聯席財務顧問之一，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「計劃」	指	根據公司法第86條就實施建議的協議安排，涉及註銷所有計劃股份，並同時透過向要約人發行數目相等於已註銷的計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，將本公司已發行股本恢復至緊接註銷計劃股份前的數額
「計劃文件」	指	要約人與本公司聯合刊發致股東的綜合計劃文件，載有(其中包括)建議的進一步詳情，包括各份函件、聲明、備忘錄、附錄及通知
「計劃記錄日期」	指	2024年2月27日或應向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東於計劃項下權利的記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行股份，包括承諾股份，惟要約人或要約人一致行動人士所持有者除外。於最後實際可行日期，32,043,950股股份將被視為計劃股份，並受限於計劃

「計劃股東」	指	於計劃記錄日期的計劃股份登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	本公司的普通股
「股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「鄧成波先生(已故)遺產」	指	鄧成波先生(已故)的遺產

- (B) 本公司為於2015年8月18日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。
- (C) 於最後實際可行日期，本公司法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。於最後實際可行日期，本公司已發行股本為9,028,800港元，分為902,880,000股股份，餘下部分尚未發行。自2017年2月9日起，本公司已發行股份已於聯交所主板上市。
- (D) 要約人已建議以計劃方式私有化本公司。
- (E) 計劃的主要目的為透過以註銷價為代價註銷所有計劃股份私有化本公司，從而使本公司此後將由要約人全資擁有。於註銷所有計劃股份的同時，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與已註銷計劃股份數目相同新股份(入賬列作繳足)恢復至其原有數目。因註銷計劃股份而於本公司會計賬簿中設立的儲備將用作按面值向要約人全額支付如此發行的新股份(入賬列作繳足)。

- (F) 於最後實際可行日期：
- (i) 本公司有902,880,000股已發行股份；
 - (ii) 要約人持有870,836,050股股份，相當於全部已發行股份約96.45%；及
 - (iii) 餘下的32,043,950股股份(包括承諾股份，相當於全部已發行股份約3.55%)構成計劃股份。
- (G) 要約人將促使其擁有合法或實益權益之任何股份不會於按大法院指示召開以考慮及酌情批准計劃之法院會議上派代表出席或投票。
- (H) 要約人已向大法院承諾受計劃約束，並簽立及辦理以及促使簽立及辦理為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立及辦理之所有有關文件、行動及事宜。

計劃
第一部分
註銷計劃股份

1. 於生效日期：
- (a) 所有計劃股份將被註銷，除收取註銷價的權利外，計劃股東將不再擁有有關計劃股份的任何權利；
 - (b) 於註銷所有計劃股份的同時，向要約人發行與已註銷計劃股份數目相同的入賬列作繳足新股份，以恢復本公司已發行股本的原有數目；及
 - (c) 本公司應將其會計賬簿中因註銷計劃股份而設立的儲備用作按面值向要約人全額支付已發行入賬列作繳足新股份。

第二部分
註銷計劃股份之代價

2. 作為註銷計劃股份的代價，要約人須向於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的各計劃股東支付或促使支付註銷價。

第三部分
一般事項

3. (a) 要約人須盡快但無論如何於生效日期後七個營業日內根據計劃第2段向有關計劃股東郵寄或安排郵寄應付有關計劃股東款額之支票。
- (b) 所有該等支票將放入預付郵資之信封內以普通郵遞方式，按於計劃記錄日期本公司股東名冊所示彼等各自之登記地址寄發予該等計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持有股份名列本公司股東名冊首位之聯名持有人於本公司股東名冊所示之地址。
- (c) 所有支票之抬頭人須為按照計劃第3(b)段之規定於載有該支票之信封上所列之該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，將有效解除要約人就該支票所代表款項須承擔之責任。
- (d) 所有有關支票之郵誤風險概由收取支票之人士承擔，而要約人、本公司、畢馬威企業財務、滋博資本、獨立財務顧問及股份過戶登記處以及彼等各自之最終實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理人、聯繫人及聯屬人士以及參與建議之任何其他人士概不就任何郵件遺失或延誤負責。
- (e) 於根據計劃第3(b)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約人將有權註銷或撤回尚未兌現或已退回但未兌現之任何有關支票之付款，並將該等支票所代表之全部款項以要約人名義存入要約人所選定之香港持牌銀行之存款賬戶內。要約人(或其代名人)須持有該等未兌現支票所代表款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人(或其代理人)信納分別有權收取該等款項的各人士(在彼等為收款人之支票尚未獲兌現之情況下)支付根據計劃第2段應付之款項。要約人(或其代名人)支付的任何款項毋須包括就各有關人士根據計劃有權收取的款項而應計的任何利息，惟須(如適用)扣除法律規定之款項且視乎所產生之開支而定。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權享有有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權享有有關款項(視情況而定)之證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。

- (f) 於生效日期起計六年屆滿時，要約人(及(如適用)其代名人)將獲解除根據計劃作出任何款項之任何進一步責任，而要約人將絕對享有計劃第3(e)段所述當時之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須(如適用)扣除法律規定之款項且視乎所產生之開支而定。
 - (g) 第3(f)段之生效須受法律所施加之任何禁制或條件所規限。
4. 自生效日期(包括當日)起：
- (a) 於計劃股份之所有股票將不再具有有關計劃股份所有權文件或憑證之效力，且其每名持有人須應要約人要求向要約人或要約人委任以收取該等股票以作註銷之任何人士交付該等股票；
 - (b) 代表轉讓任何數目之計劃股份並於計劃記錄日期仍然有效之所有轉讓文件，將失去其作為轉讓文件用途之效力；及
 - (c) 於計劃記錄日期有效並就任何計劃股份向本公司作出之所有授權或其他指示將不再是有效力之授權或指示。
5. 待條件達成或獲豁免(如適用)後，當根據公司法第86條批准計劃之大法院命令副本依照公司法第86(3)條遞交開曼群島公司註冊處處長登記後，計劃隨即生效。
6. 除非計劃於最後截止日期或之前經已生效，否則計劃將告失效。
7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對計劃作出大法院可能認為合適而批准或施加之任何修改或增補或任何條件。
8. 所有成本、費用及開支應按計劃文件所述之方式承擔及支付。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：FSD 344 OF 2023 (CRJ)

有關公司法(2023年修訂版)第15及86條
有關1995年大法院規則第102號命令(經修訂)及
有關松齡護老集團有限公司

法院會議通告

茲通告開曼群島大法院(「大法院」)通過發出日期為2023年12月13日關於上述事宜的命令(「命令」)的方式指示召開及舉行計劃股東(定義見下文所述計劃)的會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)松齡護老集團有限公司(「本公司」)與計劃股東之間擬達成的協議安排(「計劃」)，而法院會議謹訂於2024年1月15日(星期一)上午十時正(香港時間)假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓2號多功能廳舉行，所有計劃股東均獲邀出席是次會議。

計劃的副本及解釋計劃效力的說明備忘錄(「說明備忘錄」)的副本已納入計劃文件(「計劃文件」)(本通告構成該文件的一部分)，並已寄發予計劃股東。任何計劃股東亦可向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)索取計劃文件的副本。

任何計劃股東均可親身出席法院會議並於會上投票，或可委任另一名人士(不論是否為本公司股東)作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上計劃股份的任何計劃股東可委任超過一名受委代表代其行事。倘委任超過一名受委代表，則須於有關代表委任表格指明每名受委代表所代表的計劃股份數目。隨計劃文件附上法院會議適用的粉紅色代表委任表格。該表格亦刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.pinecaregroup.com。

如屬計劃股份的聯名持有人，則排名首位的人士(不論親身或委派代表)作出的投票將獲接納，而其他聯名持有人所作的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內就聯名持有股份的排名次序而定。

謹請閣下將法院會議之粉紅色代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權書或授權文件副本，盡快交回本公司之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，惟無論如何不遲於法院會議或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。粉紅色代表委任表格可於法院會議上交予法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)。

填妥並交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格將按法律撤銷。

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利，本公司將於2024年1月10日(星期三)至2024年1月15日(星期一)(香港時間)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2024年1月9日(星期二)下午四時三十分(香港時間)前送達本公司之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)。

根據該命令，法院已委任本公司任何一名獨立非執行董事(或未能委任，則於法院會議日期為本公司高級職員的任何其他人士)擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院報告會議結果。

如計劃文件所載的說明備忘錄所述，計劃須待法院其後批准後，方可作實。

承法院命
松齡護老集團有限公司

日期為2023年12月22日

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港九龍
慈雲山
毓華街68-72號
貫華里1號地下

附註：

1. 除於本通告另有界定或文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙與本通告所用詞彙具相同涵義。

2. 根據上市規則及收購守則的規定，法院會議將以投票方式進行表決。
3. 倘於法院會議當日上午八時正後任何時間懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或黑色暴雨警告信號或超級颱風引致的「極端情況」，法院會議可予延期。本公司可於聯交所及本公司各自的網站刊登公告，以知會股東延期大會的舉行日期、時間及地點。

於本通告日期，本公司董事會包括十名董事：非執行董事蔡宏興先生、王弘瀚先生、曾殿科先生、胡達明先生及許慧敏女士；執行董事陳業強先生；及獨立非執行董事阮德添先生、林章偉先生、黃錦沛先生及黃傑龍先生。



茲通告松齡護老集團有限公司(「本公司」)謹訂於2024年1月15日(星期一)上午十時三十分(香港時間)(或(如較後)緊隨按開曼群島大法院指示於同一日期及地點召開的計劃股東大會(定義見下文所述計劃)結束或休會後)假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓2號多功能廳舉行股東特別大會(「股東大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案：

特別決議案

1. 「動議：

- (a) 為致使日期為2023年12月22日的計劃文件(「計劃文件」)所載本公司與計劃股東之間的協議安排(「計劃」)生效，及在計劃股東於生效日期在法院會議上批准計劃的前提下，批准透過註銷計劃股份，削減本公司的已發行股本；及
- (b) 謹此授權本公司董事作出彼等認為就實施計劃及根據計劃削減本公司股本中已發行股份數目而言屬必要或適宜的一切行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院認為適宜對計劃或削減本公司股本中已發行股份數目施加的任何修訂或增補。」

普通決議案

2. 「動議：

- (a) 受限於註銷計劃股份同時，本公司股本中已發行股份數目將透過按面值以入賬列作繳足方式向Diamond Ridge Holdings Limited配發及

發行與被註銷的計劃股份數目相同的本公司股本中每股面值為0.01港元的普通股(「股份」)恢復至其先前數額；

- (b) 根據上文分段(a)，本公司賬冊中因註銷計劃股份而削減任何其已發行股本所產生的進賬，將由本公司用作按面值繳足配發及發行予Diamond Ridge Holdings Limited的新股份，並授權本公司任何一名董事據此配發及發行該等股份；及
- (c) 授權本公司董事作出彼等認為就實施建議及計劃而言屬必要或適宜的一切行動及事宜及／或簽署所有有關文件，包括(但不限於)(i)待計劃生效後，向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位；(ii)削減本公司任何已發行股本；(iii)配發及發行上文分段(a)所述的股份；及(iv)代表本公司同意開曼群島大法院可能認為適合而對計劃施加的任何修改或增補，並作出彼等認為就實施計劃而言屬必要或適宜的一切其他行動及事宜及／或簽署所有其他有關文件。」

承董事會命
松齡護老集團有限公司
公司秘書
盧思鴻

香港，2023年12月22日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港九龍
慈雲山
毓華街68-72號
貫華里1號地下

附註：

1. 除於本通告另有界定或文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙與本通告所用詞彙具相同涵義。
2. 根據上市規則及收購守則的規定，股東大會將以投票方式進行表決。
3. 適用於股東大會的**白色**代表委任表格已隨附於計劃文件內。

4. 凡有權出席大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東可委任一位以上人士為其受委代表，代其出席及投票。倘超過一名受委代表獲委任，則委任書上須註明每位獲任命的受委代表所代表的有關股份數目與類別。
5. 白色代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的授權書或授權文件副本，須不遲於股東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。填妥及交回白色代表委任表格後，股東仍可親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。倘股東於遞交其代表委任表格後出席股東大會並於會上投票，則其代表委任表格將依法撤銷。
6. 如屬股份的聯名持有人，則排名首位的人士(不論親身或委派代表)作出的投票將獲接納，而其他聯名持有人所作的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內就聯名持有股份的排名次序而定。
7. 為釐定股東出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年1月10日(星期三)至2024年1月15日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2024年1月9日(星期二)下午四時三十分(香港時間)前送達本公司之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)。
8. 倘於股東大會當日上午八時正後任何時間懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或黑色暴雨警告信號或超級颱風引致的「極端情況」，股東大會可予延期。本公司可於聯交所及本公司各自的網站刊登公告，以知會股東延期大會的舉行日期、時間及地點。

於本通告日期，本公司董事會包括十名董事：非執行董事蔡宏興先生、王弘瀚先生、曾殿科先生、胡達明先生及許慧敏女士；執行董事陳業強先生；及獨立非執行董事阮德添先生、林章偉先生、黃錦沛先生及黃傑龍先生。