
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何部份內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下的恒智控股有限公司的股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀及其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Hang Chi Holdings Limited

恒智控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8405)

**(1)有關收購佳安家有限公司
60%已發行股本之
重大關連交易；及
(2)股東特別大會通告**

本公司之財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至18頁。

本公司謹訂於二零一九年七月十日(星期三)下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場35樓D室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按表格上印備的指示填妥簽署並盡快交回本公司在香港的股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下隨後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

本通函將自其刊發日起於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」一頁內至少保留七天，以及於本公司網站www.shuionnc.com刊發。

二零一九年六月二十四日

GEM 之特色

GEM的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般是中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團及經擴大集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標集團之估值報告	V-1
附錄六 — 有關目標集團估值相關之溢利預測報告	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

除非文義另有所指，本通函所用詞彙具有以下涵義。

「收購事項」	指	在遵照該協議的條款及條件並在其規限下收購目標公司的60%已發行股本
「該協議」	指	由賣方、買方及擔保人所訂立日期為二零一九年三月十一日有關收購事項的買賣協議(經日期為二零一九年六月十七日的補充協議修訂及補充)
「公告」	指	本公司日期為二零一九年三月十一日及二零一九年六月十七日內容分別有關(其中包括)該協議及補充協議的公告
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的持牌銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日以及於上午十時正前懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子)
「秦石護老中心」	指	佳安家(秦石)綜合護老中心，由佳安家(秦石)經營的長者安老院
「緊密聯繫人」	指	有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	恒智控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所GEM上市(股份代號：8405)
「完成」	指	根據協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予其之涵義

釋 義

「代價」	指	收購事項的代價港幣63,000,000元
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予其之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	於二零一九年七月十日(星期三)下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場35樓D室舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會通告所載有關收購事項的相關決議案
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團
「GEM」	指	由聯交所運作的GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「峰榮」	指	峰榮有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為目標公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	胡佩琪女士
「佳安家(秦石)」	指	佳安家(秦石)有限公司(前稱通城服務有限公司及佳競有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除易先生、雷先生、瑞樺、基兆及彼等各自的緊密聯繫人以外的股東

釋 義

「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據GEM上市規則，獨立於本公司及其關連人士的任何第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	匯辰評估諮詢有限公司，本公司委聘的獨立估值師，以對目標集團60%股權進行估值
「基兆」	指	基兆投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由雷先生全資擁有
「最後可行日期」	指	二零一九年六月十九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於二零一七年七月十二日在聯交所GEM上市
「主板」	指	由聯交所運作的證券市場，獨立於GEM且與之並立運作。為免生疑，主板不包括GEM
「雷先生」	指	雷志達先生，為本公司行政總裁兼執行董事
「易先生」	指	易德智先生，為本公司主席兼執行董事
「創富融資」	指	創富融資有限公司，從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第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，為本公司有關收購事之財務顧問
「佳安專業復康護理」	指	佳安專業復康護理服務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「招股章程」	指	本公司日期為二零一七年六月二十八日之招股章程

釋 義

「買方」	指	瑞安護老院集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「Savills Guardian」	指	Savills Guardian (Holdings) Limited，一間於香港註冊成立的有限公司且為獨立第三方，主要業務活動為提供物業及設施管理服務
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「瑞安(葵盛東)」	指	瑞安護老中心(葵盛東)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「瑞樺」	指	瑞樺有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則賦予其之涵義
「補充協議」	指	賣方、買方及擔保人所訂立日期為二零一九年六月十七日的補充協議，以修訂及補充該協議
「目標公司」	指	佳安家有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即佳安家(秦石)、佳安專業復康護理及峰榮

釋 義

「賣方」 指 榛栢有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有

「%」 指 百分比

本通函、股東特別大會通告及隨附的代表委任表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



Hang Chi Holdings Limited
恒智控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：8405)

執行董事：

易德智先生(主席)
雷志達先生(行政總裁)
鍾建民先生
鍾慧敏女士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

非執行董事：

劉允培先生

總部及香港主要營業地點：

香港
九龍觀塘
成業街10號
電訊一代廣場
35樓D室

獨立非執行董事：

郭志成先生
劉大潛先生
黃偉豪先生

敬啟者：

**(1)有關收購佳安家有限公司
60%已發行股本之
重大關連交易；及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述內容有關收購事項之公告。

於二零一九年三月十一日(交易時段後)，買方(為本公司的一間全資附屬公司)與賣方及擔

董事會函件

保人訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售目標公司60%已發行股本，代價為港幣63,000,000元。

於二零一九年六月十七日(交易時段後)，買方、賣方及擔保人訂立補充協議，將該協議的最後截止日期由二零一九年七月一日延長至二零一九年九月一日或賣方及買方可能書面協定的有關較後日期。

收購事項根據GEM上市規則構成本公司的主要交易。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關收購事項之進一步資料；(b)目標集團之會計師報告；(c)目標集團之管理層討論及分析；(d)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(e)目標集團60%股權的估值報告；及(f)股東特別大會通告。

該協議之主要條款概述如下：

該協議

日期

二零一九年三月十一日(交易時段後)(於二零一九年六月十七日經補充協議修訂及補充)

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) 擔保人。

將予收購之主題事項

根據該協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司60%已發行股本，惟須受該協議之條款及條件所限。

代價

代價為港幣63,000,000元，須由買方按下列方式以現金結算：

- (a) 金額港幣30,000,000元(即可退還按金(「按金」)及代價的部分付款)須於簽訂該協議後由買方向賣方支付；

董事會函件

- (b) 進一步金額港幣20,000,000元須於本公司寄發有關收購事項之通函當日由買方向賣方支付；及
- (c) 進一步金額港幣13,000,000元(即代價之餘下款額)須於二零一九年十二月三十一日或之前由買方向賣方支付。

釐定代價之基準

代價乃由賣方與買方經考慮以下各項(其中包括)後公平磋商釐定：(i)獨立估值師對目標集團於二零一八年十二月三十一日的60%股權的估值(「估值」)，評定價值約港幣69,406,000元；(ii)目標集團之歷史財務表現；(iii)目標集團之業務前景；及(iv)按下文「進行收購事項之理由及裨益」一段所述，進行收購事項之理由及裨益。

代價應由上市所得款項淨額及本集團內部資源結算。

鑒於上述事項，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之條款及條件(包括代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待達致下列條件後方可作實：

- (a) 根據GEM上市規則，本公司已就收購事項刊發公告及寄發本通函予股東，且該協議及其項下擬進行之交易已獲股東於股東特別大會上或以其他方式批准；
- (b) 買方已完成與目標集團有關之盡職審查(包括但不限於目標集團法律、財務及商業方面)且信納其結果；
- (c) 賣方已向買方提供文件證明已取得從事目標集團業務之所有必要牌照、批文、許可、同意及豁免；
- (d) 擔保人、賣方及買方並未獲告知，秦石護老中心經營所在的物業不獲相關業主重續租約；及

董事會函件

- (e) 賣方根據該協議所作出之保證於完成日期在所有方面仍屬真實、準確及並無誤導，猶如其於該協議日期作出。

買方可全權酌情書面豁免上文所載的第(b)、(d)及(e)項條件。上述第(a)及(c)項條件不得豁免。倘上文所述條件於二零一九年九月一日或賣方與買方可能書面同意之較後日期之前未能達成或獲該協議訂約方豁免(視乎情況而定)(第(a)及(c)項條件除外)，則該協議即告終止及該協議之訂約一方毋須對另一方承擔任何其他責任，惟先前違約(如有)除外。賣方須於該協議終止後五(5)個營業日內向買方悉數退還按金。

於簽訂該協議時，該協議的初步協定最後截止日期為二零一九年七月一日。由於需要更多時間完成收購事項，包括(其中包括)於二零一九年七月十日召開股東特別大會。於二零一九年六月十七日(交易時段後)，買方、賣方及擔保人訂立補充協議，將收購事項的最後截止日期由二零一九年七月一日延長至二零一九年九月一日或賣方及買方可能書面協定的較後日期。

於最後可行日期，概無條件已獲達成。買方無意豁免第(b)、(d)及(e)項條件。

擔保

擔保人已同意向買方保證及擔保賣方妥善及按時履行其在該協議及據其擬進行之交易下之相關責任。

賣方進一步保證，目標集團相關成員公司於成交日的銀行結餘須充份反映秦石護老中心於成交日前已從長者住客收取的按金、服務費及雜費的總額，並且承諾如有任何差額，須於成交日起20天內補回該差額。

完成

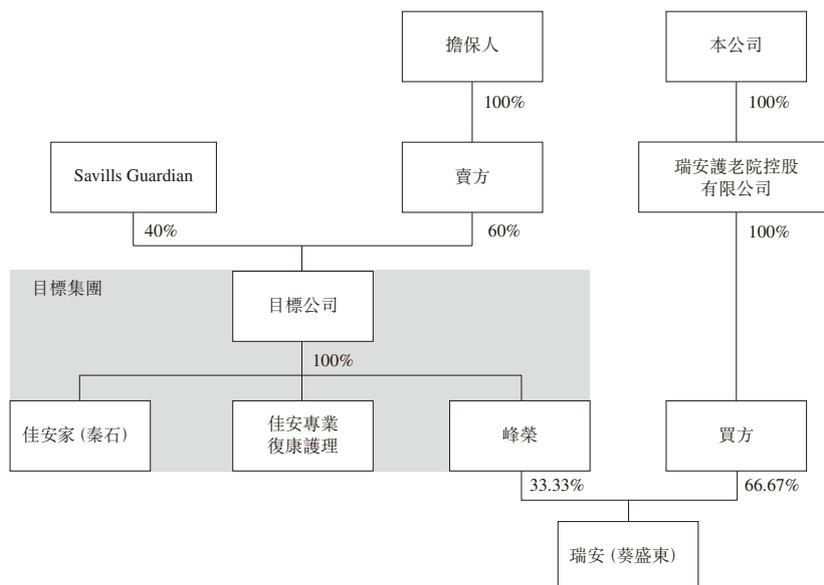
完成一事預期於上述條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後第五(5)個營業日(或該協議訂約方可能書面同意之較後日期)作實。

完成後，目標公司將分別由買方及Savills Guardian(即一名獨立第三方)擁有60%及40%股權，而本公司將透過買方分別間接持有佳安家(秦石)60%已發行股本及瑞安(葵盛東)實際股權約86.67%已發行股本。因此，目標集團之財務業績及狀況將併入本集團。

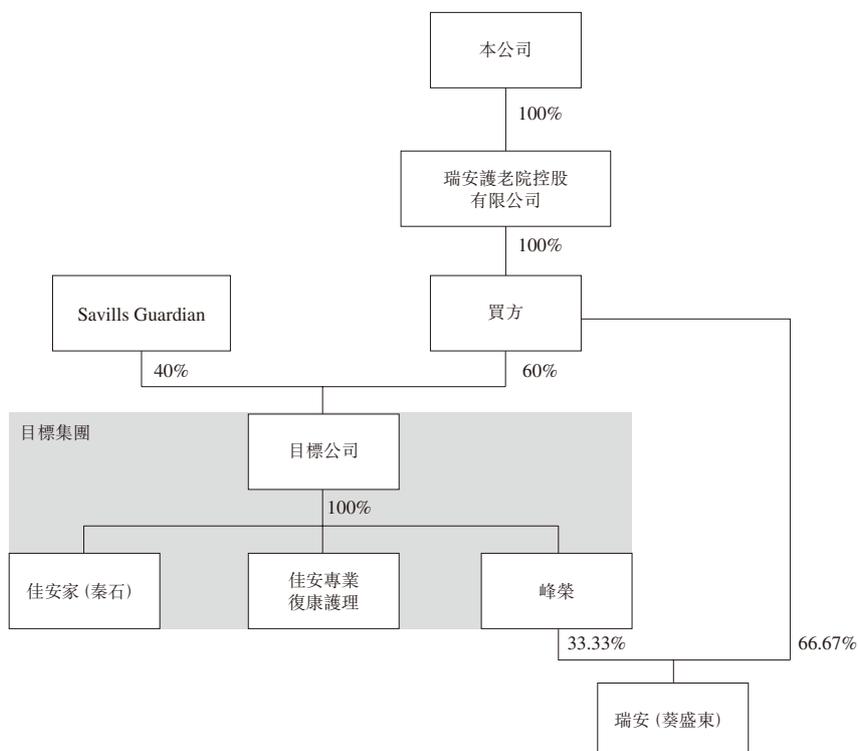
有關目標集團之資料

以下圖表列示目標集團分別(i)緊接收購事項前及(ii)緊隨完成後的股權架構：

(i) 目標集團於緊接收購事項前之股權架構



(ii) 目標集團於緊隨完成後之股權架構



目標公司

目標公司為一間於二零零六年八月十二日在香港註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於最後可行日期，目標公司分別由賣方及Savills Guardian(即一名獨立第三方)擁有60%及40%股權。

佳安家(秦石)

佳安家(秦石)為一間於一九九二年四月十五日在香港註冊成立之有限公司。該公司持有安老院舍的牌照，並於香港沙田經營一所安老院舍秦石護老中心，共有244個宿位。秦石護老中心並無參與社會福利署(「社會福利署」)的改善買位計劃(「改善買位計劃」)。於最後可行日期，佳安家(秦石)由目標公司全資擁有。

峰榮

峰榮為於二零零七年十一月二十日在香港註冊成立之有限公司。於最後可行日期，峰榮由目標公司全資擁有。峰榮主要從事投資控股，並於本公司的非全資附屬公司瑞安(葵盛東)約33.33%已發行股本中擁有權益。

瑞安(葵盛東)為香港葵青一所安老院舍的經營者，共有238個宿位。其持有安老院舍牌照。瑞安(葵盛東)參與社會福利署的改善買位計劃，被分類為改善買位計劃甲一級，此乃社會福利署根據改善買位計劃評定的次高級別。

佳安專業復康護理

佳安專業復康護理為於二零零七年十一月十六日在香港註冊成立之有限公司。於最後可行日期，(i)佳安專業復康護理由目標公司全資擁有；及(ii)佳安專業復康護理已停止營運，並於二零一九年五月三十一日完成註銷。

以下為主要財務資料概要，乃摘錄自就目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的過往財務資料(載於本通函附錄二)編製的會計師報告：

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)
除稅前溢利	6,753	16,822	21,940
除稅後溢利	6,757	14,650	18,691

董事會函件

	於 二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	於 二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
資產淨值	14,237	23,887	12,578

請參閱本通函附錄二所載目標集團之經審核財務資料。

有關賣方之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有，主要從事投資控股。

賣方(持有目標集團的60%股權)先前由雷先生全資擁有，直至二零一七年十二月為止，雷先生於彼時出售賣方的全部股權予擔保人，代價港幣37,200,000元。雷先生於相關時間並無擔任本公司的任何職位。

於最後可行日期，賣方被視為於瑞安(葵盛東)約33.33%已發行股本中擁有權益。因此，賣方為瑞安(葵盛東)的主要股東，故此為本公司於附屬公司層面之關連人士。

有關擔保人之資料

擔保人為一名私人投資者，主要投資於香港安老院舍行業。

有關買方及本集團之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

本集團為香港知名的安老院舍營運商，為長者住客提供全面安老服務，包括：(i)提供具備營養師管理膳食計劃、24小時護理以及定期診療、物理治療、職業治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及(ii)向長者住客銷售保健及醫療消耗品以及提供可訂製的增值保健服務。本集團的收益來自於香港四區自營的四間「Shui On瑞安」、一間「Shui Hing瑞興」及一間「Shui Jun瑞臻」品牌的安老院舍。

進行收購事項之理由及裨益

本集團的主要業務為向長者住客提供安老院舍服務。為保持本集團在香港安老院舍市場的競爭力及透過在香港佔據更大的市場份額加強本集團的地位，本集團擬於策略性位置擴大其香港安老院舍網絡。董事對秦石護老中心的前景持樂觀態度，認為收購事項將令本公司擴展於香港的安老院舍網絡並提升其在市場的競爭力。此外，收購事項將使本集團進一步鞏固其在瑞安(葵盛東)的權益，使本集團於瑞安(葵盛東)所實際股權益由約66.67%增至緊隨完成後的86.67%。

根據本公司日期為二零一八年十月二十六日之公告，董事會已決定重新分配未使用的上市所得款項淨額(「**所得款項淨額**」)約港幣13,800,000元，以收購一間營運中的安老院舍。因此，收購事項與經調整的所得款項淨額用途一致。

經考慮上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款屬正常商業條款，並公平合理，及訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

估值

由於獨立估值師採用收入法中的貼現現金流量法進行評估，故估值被視為GEM上市規則第19.61條項下溢利預測(「**溢利預測**」)及GEM上市規則第19.60A條、第19.62條及第20.66(7)條均適用。根據估值，目標集團於二零一八年十二月三十一日的60%股權的公平值約為港幣69,406,000元。

根據GEM上市規則第19.62(1)條，下文為主要假設的詳情(包括商業假設)，此乃估值報告的依據：

- (1) 目標集團及瑞安(葵盛東)經營業務所處的現有政治、法律、財政及經濟狀況不會出現重大改變；
- (2) 目標集團及瑞安(葵盛東)經營業務所在國家現行稅法不會出現重大變動，應付稅率將維持不變並將遵守一切適用法律法規；

董事會函件

- (3) 目標集團及瑞安(葵盛東)所涉足的行業不會有對目標集團及瑞安(葵盛東)收益、溢利及現金流量產生重大影響的重大變動；
- (4) 目標集團及瑞安(葵盛東)以及彼等合夥人將取得提供服務所需的必要牌照及批文；
- (5) 匯率及利率與現行者不會出現重大差異；
- (6) 能否獲得融資不會限制目標集團及瑞安(葵盛東)業務的預測增長；
- (7) 目標集團及瑞安(葵盛東)透過優化其資源利用及拓闊其營銷網絡成功保持其競爭力及市場份額；
- (8) 目標集團及瑞安(葵盛東)能夠緊貼業界的最新發展，從而可保持其競爭力及盈利能力；
- (9) 目標集團及瑞安(葵盛東)將利用及保持其現有營運、行政及技術設施以擴大及增加其銷售；
- (10) 目標集團及瑞安(葵盛東)將能夠獲得資金償還其到期時的債務；
- (11) 目標集團及瑞安(葵盛東)將留住及擁有幹練的管理人員、主要人員及技術員工以支援其持續營運；
- (12) 相關行業的行業趨勢及市場狀況將與經濟預測無重大偏差；
- (13) 財務預測乃按合理基準而編製，能反映經審慎周詳考慮後始行作出的估計；
- (14) 採用的永續增長率3%反映香港長期通脹及行業增長率；
- (15) 瑞安(葵盛東)將採取合理措施以確保一直貫徹執行社會福利署的改善買位計劃標準；及
- (16) 目標集團及瑞安(葵盛東)將有意於屆滿時重續現有經營租約及不能重續的可能性甚微。

董事會函件

本公司的申報會計師安永會計師事務所(「安永會計師事務所」)已審閱目標公司貼現現金流量的計算(估值的依據)。

本公司的財務顧問創富融資已就收購事項審閱關於估值的溢利預測，並已與本公司管理層及獨立估值師討論作出溢利預測得出估值所依據的基準及假設。創富融資已確認，其信納溢利預測乃由董事經審慎周詳查詢後作出。

根據GEM上市規則第19.60A條，日期為二零一九年六月二十四日的安永會計師事務所報告(根據GEM上市規則第19.62(2)條編製)及日期為二零一九年六月二十四日的創富融資函件(根據GEM上市規則第19.62(3)條編製)已提交聯交所，其全文載於本通函附錄六。

收購事項之財務影響

完成後，目標公司將分別由買方及Savills Guardian(即一名獨立第三方)擁有60%及40%股權，而本公司將透過買方分別間接持有佳安家(秦石)60%已發行股本及瑞安(葵盛東)合共約86.67%已發行股本。因此，目標集團之財務業績將併入本集團之賬目。

對資產及負債之影響

根據載於本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一八年十二月三十一日進行，(i)資產總值將增加約港幣165,845,000元至約港幣236,482,000元；(ii)負債總額將增加約港幣18,855,000元至約港幣88,035,000元；及(iii)本集團之資產淨值將增加約港幣146,990,000元至約港幣148,447,000元。

對盈利之影響

根據本通函附錄二所載的目標集團會計師報告，目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核營業額及純利分別為約港幣42,344,000元及約港幣18,691,000元。董事預計收購事項將對本集團財務表現帶來正面貢獻。然而，對經擴大集團盈利的實際影響將取決於目標集團的未來財務表現。

GEM上市規則的涵義

一般事項

於最後可行日期，賣方被視為於瑞安(葵盛東)約33.33%已發行股本中擁有權益。因此，賣方為瑞安(葵盛東)的主要股東，故此為本公司於附屬公司層面之關連人士。故此，根據GEM上市規則，收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於董事會已批准該協議及其項下擬進行之交易；及獨立非執行董事已確認該協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理、該協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。根據GEM上市規則第20.99條，該協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由於收購事項所涉及的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，根據GEM上市規則，收購事項將構成本公司的一項主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章項下之通知、公告、通函及股東批准規定。

由於(i)雷先生為目標集團的前擁有人，於二零一七年十二月向擔保人出售其於目標集團的權益；及(ii)易先生、雷先生以及易先生及雷先生之若干家庭成員(即易蔚恆女士、易紹添先生及易紹光先生)(統稱「易氏家族」)於目標集團成員公司曾經擔任及／或目前擔任董事職務並於目標集團成員公司曾經擔任及／或目前擔任管理職務，因此易氏家族各成員被視為於收購事項中擁有重大權益。

於為批准該協議及其項下擬進行之交易而舉行的董事會會議上，易先生及雷先生被視為於收購事項中擁有權益，並已就該協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於收購事項中擁有任何重大權益並須就批准該協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

任何參與收購事項或於當中擁有權益的股東將須就批准該協議及其項下擬進行之交易的相關普通決議案放棄投票。於最後可行日期，(i)執行董事易先生於262,980,000股股份(相當於本公司已發行股本約65.75%)中擁有權益，其中14,280,000股股份由易先生作為實益擁有人而持有，而

董事會函件

248,700,000股股份則透過瑞樺間接持有；及(ii)執行董事雷先生於本公司36,020,000股股份(相當於本公司已發行股本約9.01%)中擁有權益，其中20,720,000股股份由雷先生作為實益擁有人而持有，而15,300,000股股份則透過基兆間接持有。因此，易先生、雷先生、瑞樺、基兆及彼等各自的緊密聯繫人將於股東特別大會上就提呈之有關該協議及其項下擬進行交易之相關普通決議案放棄投票。於最後可行日期，除上文所披露者外，概無易氏家族及彼等各自之緊密聯繫人持有任何股份。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上述股東外，概無股東(或其緊密聯繫人)於收購事項中擁有重大權益並將須於將予召開以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易的股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年七月十日(星期三)下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場35樓D室舉行股東特別大會，股東特別大會上將提呈相關決議案，以供獨立股東批准該協議及其項下擬進行之交易，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。於股東特別大會上有關該協議及其項下擬進行之交易之表決將於股東特別大會上以投票表決方式進行，而本公司將於股東特別大會後就股東特別大會結果作出公告。於收購事項中擁有重大權益之上述股東連同其緊密聯繫人將就批准該協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無由任何股東訂立或對其具有約束力之投票權信託或其他協議或安排或備忘錄；及(ii)於最後可行日期，股東並無任何責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使其股份投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否能出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥及簽署並盡快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

董事會函件

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有未登記股份持有人須確保所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零一九年七月八日(星期一)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，以作登記。

推薦建議

董事會認為該協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准該協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

此外，另請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
恒智控股有限公司
主席兼執行董事
易德智
謹啟

二零一九年六月二十四日

(A) 本集團**本集團之財務資料**

本集團(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度；(ii)截至二零一七年十二月三十一日止年度；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務資料連同相關附註分別披露於招股章程附錄一第I-1至I-66頁、本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告(第42至106頁)及本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告。招股章程、上述本公司之年度報告可於通過下列鏈接於本公司網站www.shuionnc.com查閱：

截至二零一八年
十二月三十一日
止年度之年度報告 https://www.shuionnc.com/site/assets/files/2350/cw08405_ar.pdf

截至二零一七年
十二月三十一日
止年度之年度報告 https://www.shuionnc.com/site/assets/files/1804/cw08405_ar.pdf

招股章程 <https://www.shuionnc.com/site/assets/files/1484/cwf08405.pdf>

債務聲明

於二零一九年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，除集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行及未償還或已同意發行的債務證券、銀行借款或其他類似債務、按揭及押記、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事認為，經計及本集團之內部資源、營運所得現金流量、現有備用貸款以及收購事項之影響後，經擴大集團將有充裕之營運資金以應付由本通函日期起計最少未來十二個月之現時所需。

本集團之財務及貿易前景

由於香港人口眾多且老齡化及預期壽命延長，本集團安老服務的需求強勁且不斷上升。香港政府已制定政策解決有關安老院舍需求強勁及供應短缺的問題，並鼓勵安老院舍市場的發展。董事預期此趨勢將會持續，並將成為安老院舍行業增長的主要動力之一。

憑藉於安老院舍管理方面的行業經驗及彪炳往績記錄，本集團計劃於香港策略地點擴張安老院舍網絡，為更多香港年邁居民提供服務。

(B) 經擴大集團

經擴大集團的財務資料

目標公司截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的財務資料以及經擴大集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核備考財務資料分別披露於本通函下文附錄二及附錄四。

債務聲明

於二零一九年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，除集團內公司間負債外，經擴大集團並無任何已發行及未償還或已同意發行的債務證券、銀行借款或其他類似債務、按揭及押記、擔保或其他重大或然負債。

經擴大集團之財務及貿易前景

由於香港人口眾多且老齡化及預期壽命延長，經擴大集團安老服務的需求強勁且不斷上升。香港政府已制定政策解決有關安老院舍需求強勁及供應短缺的問題，並鼓勵安老院舍市場的發展。董事預期此趨勢將會持續，並將成為安老院舍行業增長的主要動力之一。

憑藉於安老院舍管理方面的行業經驗及彪炳往績，經擴大集團計劃於香港策略地點擴張安老院舍網絡，為更多香港居民提供服務。



香港
中環添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第II-3至II-36頁所載佳安家有限公司(「**目標公司**」)的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年(「**有關期間**」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，及目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**過往財務資料**」)。第II-3至II-36頁所載的過往財務資料為本報告之組成部分，乃就建議收購目標公司而編製，以供載入恒智控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一九年六月二十四日的通函(「**通函**」)。

董事對過往財務資料須承擔的責任

目標公司的董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製作出真實公平反映的過往財務資料，並落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「**投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告**」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及執行工作，以就過往財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)

的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關目標公司根據過往財務資料附註2所載編製基準編製並作出真實公平反映的過往財務資料的內部監控，以設計於各情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料真實公平反映目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的財務狀況以及根據過往財務資料附註2所載編製基準編製的目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

聯交所GEM證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

在編製過往財務資料時，並未對第II-3頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註11，該附註載有目標公司就有關期間支付或宣派的股息資料。

此 致

恒智控股有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年六月二十四日

I. 過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間的綜合財務報表(「**相關財務報表**」)為過往財務資料的依據，經安永會計師事務所按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港審計準則進行審核。

除非另有註明，過往財務資料以港幣呈列，所有數值約整至最接近的千元(港幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	6	29,527	37,496	42,344
其他收入及收益	6	225	428	393
員工成本		(10,908)	(9,760)	(9,827)
物業租金及相關開支		(6,718)	(6,889)	(7,036)
折舊		(1,683)	(1,814)	(1,756)
食物		(1,776)	(1,201)	(1,064)
醫療費用		(1,675)	(990)	(1,052)
專業及法律費用		(424)	(460)	(365)
公用事業開支		(847)	(804)	(840)
消耗品		(19)	(92)	(28)
其他經營開支		(1,523)	(1,403)	(1,250)
出售物業、廠房及設備的虧損		(13)	(5)	(5)
分佔一家聯營公司溢利		2,587	2,316	2,450
除稅前溢利	7	6,753	16,822	21,964
所得稅(開支)／抵免	10	4	(2,172)	(3,273)
年內溢利及全面收入總額		6,757	14,650	18,691

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	4,317	2,639	956
於一家聯營公司的投資	14	1,808	2,124	2,074
遞延稅項資產	15	599	776	954
非流動資產總值		<u>6,724</u>	<u>5,539</u>	<u>3,984</u>
流動資產				
貿易應收款項	16	164	85	109
預付款項、其他應收款項及其他資產	17	1,807	1,862	1,797
現金及現金等價物	18	9,895	23,524	12,868
流動資產總值		<u>11,866</u>	<u>25,471</u>	<u>14,774</u>
流動負債				
貿易應付款項	19	314	343	303
其他應付款項及應計費用	20	3,318	3,710	4,331
應付稅項		721	3,070	1,546
流動負債總額		<u>4,353</u>	<u>7,123</u>	<u>6,180</u>
流動資產淨值		<u>7,513</u>	<u>18,348</u>	<u>8,594</u>
總資產減流動負債		<u>14,237</u>	<u>23,887</u>	<u>12,578</u>
資產淨值		<u>14,237</u>	<u>23,887</u>	<u>12,578</u>
權益				
已發行股本	21	13,601	8,601	8,601
儲備	22	636	15,286	3,977
權益總額		<u>14,237</u>	<u>23,887</u>	<u>12,578</u>

綜合權益變動表

	附註	已發行股本 港幣千元	保留溢利／ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日		33,601	(6,121)	27,480
年內溢利		–	6,757	6,757
減少股本	21	(20,000)	–	(20,000)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日		13,601	636	14,237
年內溢利		–	14,650	14,650
減少股本	21	(5,000)	–	(5,000)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日		8,601	15,286	23,887
年內溢利		–	18,691	18,691
已宣派股息	11	–	(30,000)	(30,000)
於二零一八年十二月三十一日		<u>8,601</u>	<u>3,977</u>	<u>12,578</u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自經營活動的現金流量			
除稅前溢利	6,753	16,822	21,964
就下列各項作出調整：			
分佔一家聯營公司溢利	(2,587)	(2,316)	(2,450)
折舊(附註7)	1,683	1,814	1,756
出售物業、廠房及設備項目的虧損	13	5	5
	<u>5,862</u>	<u>16,325</u>	<u>21,275</u>
貿易應收款項減少／(增加)	119	79	(24)
預付款項、其他應收款項及其他資產 減少／(增加)	143	(55)	65
應收一間關聯公司款項減少	35	–	–
貿易應付款項增加／(減少)	252	29	(40)
其他應付款項及應計費用增加	283	392	621
應付一間關聯公司款項減少	(487)	–	–
	<u>6,207</u>	<u>16,770</u>	<u>21,897</u>
經營所得現金	6,207	16,770	21,897
已付所得稅	–	–	(4,975)
	<u>6,207</u>	<u>16,770</u>	<u>16,922</u>
來自投資活動的現金流量			
收取一間聯營公司股息	2,500	2,000	2,500
購買物業、廠房及設備項目	(1,215)	(141)	(78)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	17	–	–
	<u>1,302</u>	<u>1,859</u>	<u>2,422</u>
投資活動所用現金流量淨額	1,302	1,859	2,422

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自融資活動的現金流量			
股本減少的付款	(20,000)	(5,000)	-
已付股息	-	-	(30,000)
	<u>(20,000)</u>	<u>(5,000)</u>	<u>(30,000)</u>
融資活動所用現金流量淨額	(20,000)	(5,000)	(30,000)
	<u>(20,000)</u>	<u>(5,000)</u>	<u>(30,000)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
年初現金及現金等價物	22,386	9,895	23,524
	<u>22,386</u>	<u>9,895</u>	<u>23,524</u>
年末現金及現金等價物	9,895	23,524	12,868
	<u>9,895</u>	<u>23,524</u>	<u>12,868</u>
現金及現金等價物結餘分析			
於綜合財務狀況表列賬的			
現金及現金等價物	9,895	23,524	12,868
	<u>9,895</u>	<u>23,524</u>	<u>12,868</u>
於綜合現金流量表列賬的			
現金及現金等價物	9,895	23,524	12,868
	<u>9,895</u>	<u>23,524</u>	<u>12,868</u>

II. 過往財務資料附註

1. 目標公司之資料

佳安家有限公司(「目標公司」,前稱安輝有限公司,為於二零零六年八月十二日於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為香港柴灣康民街6號金萬豐工業大廈6樓B(6)單元。

目標公司主要從事投資控股。其附屬公司(連同目標公司統稱為「目標集團」)的主要業務為於經營長者安老院舍及提供專業的復康及護理服務。

目標公司董事認為於二零一八年十二月三十一日及本報告日期,目標公司的控股及最終控股公司為榛栢有限公司(於香港註冊成立)。目標公司最終控股股東為胡佩琪女士。

附屬公司之資料

目標公司之附屬公司詳細資料如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行/註冊股本	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
峰榮有限公司(「峰榮」)	香港	普通股港幣1元	100%	-	投資控股
佳安家(秦石)有限公司 (「佳安家(秦石)」)	香港	普通股港幣10,000元	100%	-	經營長者安老院舍
佳安專業復康護理 服務有限公司 (「佳安專業復康護理」)	香港	普通股港幣1,000元	100%	-	提供專業的復康及 護理服務 (附註a)
Delight Guardian Social Enterprise Limited (「Delight」)	香港	普通股港幣100元	100%	-	出售養老產品及 提供復康服務 (附註b)

附註：

- (a) 佳安專業復康護理自二零一七年九月三十日起終止其業務並於二零一九年五月三十一日註銷解散。
- (b) Delight自二零一五年十二月三十一日起終止其業務並於二零一七年九月一日註銷解散。

2. 編製基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，當中包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋。自二零一八年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同有關過渡性條文於編製有關期間的過往財務資料時已由目標集團提早採納。

過往財務資料按歷史成本法編製。

3. 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標集團尚未於過往財務資料採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 ²
國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ⁴
國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大的定義 ²
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ¹
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益 ¹
國際財務報告詮釋委員會第23號	有關所得稅處理的不確定因素 ¹
二零一五年至二零一七年週期年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂本 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

有關該等預期將適用於目標集團的國際財務報告準則的進一步資料載列如下：

除下文所述國際財務報告準則第16號外，目標公司董事認為採納其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對目標公司的綜合財務業績產生重大影響。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」、國際財務報告詮釋委員會發佈的詮釋公告第4號「釐定一項協議是否包含租約」、常設詮釋委員會發佈的詮釋公告第15號「經營租賃：激勵措施」及常設詮釋委員會發佈的詮釋公告第27號「評價涉及租賃法律形式的交易的實質」。該準則載列租賃的確認、計量、呈列及披露原則，並要求承租人就大部分租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人的兩項租賃確認豁免—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認一項負債以支付租金(即租賃負債)及一項相當於租賃期內相關資產使用權的資產(即使用權資產)。使用權資產隨即以成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合國際會計準則第40號投資物業的定義或涉及應用重估模式之物業、廠房及設備類別。租賃負債其後會增加以反映租賃負債的利息並就租賃付款而作出調減。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。於若干情況下，承租人亦須重新計量租賃負債，例如租賃期變更及因用以釐定該等付款的指數或比率變更而導致未來租賃付款變更。承租人一般將租賃負債的重新計量金額確認為使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。

國際財務報告準則第16號規定承租人及出租人須作出較之國際會計準則第17號所規定者更加廣泛之披露。承租人可選擇按全面追溯方式或經修訂追溯方式應用有關準則。目標集團預期於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號。

目標集團計劃採用香港財務報告準則第16號的過渡性條款，確認初步採納的累積影響為於二零一九年一月一日對保留溢利的期初結餘所作的調整。此外，目標集團計劃將新要求應用於之前根據國際會計準則第17號確定為租賃的合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，並使用目標集團於首次應用日期的新增借款利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按在緊接首次申請日期前在財務狀況表中確認的與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

目標集團計劃在租賃合約中使用該準則所允許的豁免，其租賃期限自首次申請日期起計12個月內終止。於二零一九年一月一日，目標集團的租賃將於十二個月內屆滿，目標集團將繼續以相同方式將租賃按短期租賃入賬。

4. 重大會計政策概要

於聯營公司之投資

聯營公司為目標集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與被投資公司之財務及經營決策之權力，但並非控制或共同控制該等決策之權力。

目標集團於聯營公司之投資乃按目標集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。目標集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益及綜合其他全面收入。此外，倘於聯營公司之權益直接確認出現變動，則目標集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。目標集團與其聯營公司間交易引致之未變現收益及虧損將以目標集團於該聯營公司之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司所產生之商譽已計入作目標集團於聯營公司投資之一部份。

公平值計量

目標集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股權投資。公平值乃市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為目標集團可進入的市場。

資產或負債的公平值採用市場參與者為資產或負債定價所用的假設進行計量(假設市場參與者按其最佳經濟利益行事)。非金融資產的公平值計量計及市場參與者通過最大限度使用該資產達致最佳用途，或通過將資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者而產生經濟利益的能力。

目標集團採用於有關情況下適當的估值方法，且該估值方法具備充足數據可供計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於綜合財務報表計量或披露公平值的資產及負債，乃按就整體公平值計量而言屬重要的最低級輸入數據分類至下述公平值等級：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場中的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於就公平值計量而言屬重大的最低級輸入數據為可直接或間接觀察數據的估值方法
- 第三級 — 基於就公平值計量而言屬重大的最低級輸入數據為不可觀察數據的估值方法

就按經常性基準於綜合財務報表確認的資產及負債而言，目標集團於各報告期末通過重估分類(基於就整體公平值計量而言屬重大的最低級輸入數據)確定各層級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或須就資產(遞延稅項資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本(以較高者為準)計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於其產生期間的損益內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘存在該跡象，則會估計可收回金額。先前就資產確認的減值虧損，僅於用於釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設於各相關期間末並無就該資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損的撥回於其產生期間計入損益。

關聯方

於下列情況下，有關人士被視為與目標集團有關聯：

- (a) 該方為該名人士家族的人士或直系親屬，而該名人士
 - (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理人員；

或

- (b) 該方為符合下列任何條件的實體：
- (i) 該實體及目標集團屬同一目標集團的成員公司；
 - (ii) 該實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體及目標集團屬同一第三方的合營企業；
 - (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受第(a)項所指明人士控制或共同控制；
 - (vii) 第(a)(i)項所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬目標集團的任何成員公司為目標集團或目標集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本，包括其購買價及將資產運抵指定地點並使其達到擬定用途的營運狀況的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入營運後所產生的支出(如維修及保養費用)，一般於其產生期間自損益中扣除。重大檢查支出若滿足確認標準，則作為重置部分予以資本化並計入資產賬面值。倘物業、廠房及設備的主要部分須定期重置，則目標集團將該等部分確認為具特定使用年期的個別資產，並計提相應折舊。

折舊採用直線法於每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期內撇銷其成本至其殘值計算。為此而採用的主要年折舊率如下：

傢俱及裝置	20.0%至33.3%
租賃物業裝修	按租期及10.0%(以較短者計)

倘物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本以合理基準於各部分之間分配，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年度結算日檢討剩餘價值、使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何已初步確認的重要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益中確認的任何出售或報廢的收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

經營租賃

倘資產所有權的絕大部分回報及風險由出租人保留，則租賃列為經營租賃。倘目標集團為承租人，經營租賃項下的應付租金(扣除自出租人獲得的任何優惠)以直線法於租期內自損益扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及目標集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資組成部分或目標集團已應用可行權宜方法(並不會對重大融資組成部分的影響作出調整)的貿易應收款項外，則目標集團初步按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。根據下文「收入確認」所載政策，並無重大融資組成部分或目標集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項乃按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

目標集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量，出售金融資產，或兩者兼有。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即目標集團承諾買賣該資產當日)予以確認。一般買賣指須按照一般市場規定或慣例確定的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量取決於如下分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，目標集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認，修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產的一部分或 貴集團類似金融資產的一部分)於下列情況下將終止確認(即自目標集團的財務狀況表內移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 目標集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方悉數支付所收現金流量的責任，而無重大延誤；且(a)目標集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘目標集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已訂立轉付安排，其將評估其是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留的程度。倘其並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則目標集團按持續涉及的程度繼續確認所轉讓資產。在此情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映目標集團所保留的權利及責任基準計量。

倘以對所轉讓資產作出擔保的形式持續涉及，則按資產原賬面值與目標集團可能須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

金融資產減值

目標集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標集團評估金融工具的信貸風險自首次確認後是否大幅上升。於作出評估時，目標集團就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認當日發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或精力即可獲得的合理且可靠的資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約已逾期還款超過90日，則目標集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及目標集團持有的任何信貸提升措施前，目標集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則目標集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他綜合收入及金融資產按攤銷成本進行的債務投資在一般方法下或會發生減值，且除應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產外，其就計量預期信貸虧損分類為以下步驟，如下文所述。

- 步驟1 — 金融工具的信貸風險自初始確認後並未顯著增加且其虧損撥備按等同於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 步驟2 — 金融工具的信貸風險自初始確認後顯著增加，但並無信貸減值的金融資產且其虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量
- 步驟3 — 於報告日期為信貸虧損的金融資產(但並非購入或承辦信貸已減值)，且其虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化法

就並無包含重大融資組成部分或目標集團已應用可行權宜方法(並不會對重大融資組成部分的影響作出調整)的貿易應收款項而言，目標集團計算預期信貸虧損時應用簡化法。根據簡化法，目標集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告期根據全期預期信貸虧損確認減值撥備。目標集團已根據其過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資組成部分的貿易應收款項以及應收租賃款項而言，目標集團於計算上文政策所述的預期信用虧損時選擇採用簡化法的會計政策。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款或應付款項(倘適用)。

所有金融負債按公平值進行初步確認，倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用。

其後計量

金融負債的後續計量取決於其如下分類：

貸款及借款

於初步確認後，貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不大，則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益中確認。

於計算攤銷成本時計及任何收購折讓或溢價及構成實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本中。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除或取消或屆滿時，即終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人提供的另一項金融負債按極為不同的條款所取代，或對現有負債的條款作出重大修訂時，有關交換或修訂被視為終止確認原有負債並確認新負債，且各自賬面值之間的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可強制執行的法定權利以抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產可與金融負債互相抵銷，並將淨額列入綜合財務狀況表內。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、無重大價值變動風險及購入後三個月內到期之短期及高流動性投資，扣除須按要求償還且構成目標集團現金管理整體之部份之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)及並無限制用途且本質與現金類似的資產。

撥備

倘因過往事件引致現時債務(法定或推定)且未來可能需要資源流出以清償債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現的影響重大，則撥備確認的金額為各有關期間結束時預期須清償債務的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益內的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅均於損益外確認，亦可於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃根據於各有關期間結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並計及目標集團經營所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作為財務報告用途的賬面值之間於各有關期間結束時的所有暫時差額，採用負債法作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- (a) 倘遞延稅項負債由初步確認商譽或並非屬業務合併交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及

- (b) 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關的應課稅暫時差額而言，倘可控制暫時差額的撥回時間，且該等暫時差額可能不會於可預見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產於可能出現應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時予以確認，惟下列情況除外：

- (a) 倘有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產乃由初步確認並非屬業務合併的交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- (b) 就與於附屬公司及聯營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額可能於可預見將來撥回，且將有應課稅溢利可用以抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間結束時進行審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時作調減。未確認的遞延稅項資產於各有關期間結束時重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債期間的預期適用稅率計量，並以於各有關期間結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）作為基礎。

倘存在一項可強制執行的法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項乃涉及同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

政府補貼

政府補貼於合理確定將會收取補貼及將會符合一切所附條件後，按其公平值確認。倘補貼與開支項目有關，則於期內按系統基準確認為收入，以將擬補償的相關成本支銷。

收益確認

來自客戶合約收益

來自客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，而該金額能反映該目標集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，目標集團有權交換向客戶轉讓貨品或服務的估計代價金額。可變代價在合約開始時估計並受到約束，直至很可能當與可變價價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥。

(a) 提供服務

提供服務的收入乃參考與其客戶及交易對手方訂立的合約所訂明的交易條款詳情於一段時間或於某個時間點確認。

(b) 銷售貨品

銷售貨品的收入於資產控制權轉移予客戶的某個時間點(通常是在交付貨物時)確認。

來自其他來源的收入

租金收入於租賃期按時間比例確認。

其他收入

利息收入，按應計基準採用實際利率法按於金融工具的預計年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收益準確貼現至金融資產賬面淨值的貼現率確認。

股息收入於股東收取款項之權利予以確立時確認，該款項與股息相關的經濟利益很可能流入目標集團，且股息的金額能夠可靠計量。

僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，目標集團為所有僱員運營定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款金額按僱員基本薪金的百分比計算，並根據強積金計劃的規則於應繳付時計入損益。強積金計劃的資產與目標集團的資產分開持有，存放於獨立管理的基金內。目標集團的僱主供款於注入強積金計劃時全數歸屬僱員。

借款成本

收購、建築或生產合資格資產(即必須長時間準備方可作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本資本化為該等資產的部分成本。當該等資產大致準備作其擬定用途或銷售時，該等借款成本將不再資本化。待用作合資格資產開支的特定借款的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間列為開支。借款成本包括利息及實體就借入資金產生的其他成本。

股息

末期股息於董事會在股東大會上批准時確認為負債。

5. 重大會計判斷及估計

編製目標集團的過往財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致未來須對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定性

有重大風險導致下個財政年度之資產及負債之賬面值造成重大調整的有關日後的主要假設及於各有關期間結束時估計不確定性的其他主要來源詳述如下。

非金融資產減值(商譽除外)

目標集團於各有關期間結束時評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。無限年期的無形資產每年及於出現減值跡象的其他時候測試減值。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位賬面值超逾其可回收金額時，即高出其公平值減出售成本及使用價值，則存在減值。計量公平值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察所得市價減出售資產的已增加成本得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

物業、廠房及設備的使用年期及殘值

目標集團釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期、殘值及有關折舊費用。該估計乃根據性質及功能相若的物業、廠房及設備的實際可使用年期及殘值的過往經驗進行。技術創新或競爭對手為應對嚴峻行業形勢而採取的行動可導致產生重大變化。倘使用年期短於先前估計的年期，管理層將增加折舊費用，或其將撇銷或撇減已報廢或出售的技術上陳舊或非策略性之資產。

遞延稅項資產

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認，惟以可能出現應課稅溢利可用以抵銷有關可扣減暫時差額及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據日後應課稅溢利可能出現的時間及水平以及未來稅項規劃策略作出重大判斷。

6. 收益、其他收入及盈利

收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶合約收益			
提供安老院服務	21,896	26,863	29,749
銷售長者相關貨品及提供保健服務	7,631	10,633	12,595
	<u>29,527</u>	<u>37,496</u>	<u>42,344</u>

客戶合約收益

(i) 取消彙總收益資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益確認時間			
於一段時間內轉讓的服務	26,364	32,720	36,097
於某個時間點轉讓的貨品	<u>3,163</u>	<u>4,776</u>	<u>6,247</u>
客戶合約收益總額	<u><u>29,527</u></u>	<u><u>37,496</u></u>	<u><u>42,344</u></u>

下表列載於本報告期間計入報告期初合約負債及自過往期間達成履約責任所確認的已確認收益金額：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收益：			
提供安老院服務	109	221	110
銷售長者相關貨品及提供保健服務	<u>38</u>	<u>77</u>	<u>43</u>
	<u><u>147</u></u>	<u><u>298</u></u>	<u><u>153</u></u>

(ii) 履約責任

有關目標集團的履約責任資料概述如下：

提供服務

就安老院服務及若干保健服務而言，由於服務妥為提供，故履行責任於一段時間內履行，並一般要求提前支付。而就其他保健服務而言，款項通常於30日內支付。

銷售貨品

履約責任於交付貨品後履行，一般要求提前支付款項。就其他未提前支付款項的貨品，款項一般自交付30日內支付。

於二零一八年十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未履約或部分履約)的交易價格如下：

	十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	298	153	94

其他收入及盈利分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他收入及盈利			
政府補助	-	-	16
租金收入	-	227	278
雜項收入	177	130	35
其他	48	71	64
	<u>225</u>	<u>428</u>	<u>393</u>

7. 除稅前溢利

目標集團的除稅前溢利乃經扣除下列各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已出售存貨成本	2,571	2,067	1,958
僱員福利開支(包括董事及 主要行政人員酬金(附註8))：			
薪金及工資	9,179	9,184	9,379
社會保險供款	315	270	286
	<u>9,494</u>	<u>9,454</u>	<u>9,665</u>
核數師酬金	90	92	362
經營租賃項下最低租賃付款	6,718	6,889	7,036
折舊(附註13)	1,683	1,814	1,756

8. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)節及公司規則第2分部(有關董事福利之資料披露)披露之有關期間董事及主要行政人員的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	
袍金	540	792	163	
其他酬金：				
工資、津貼及實物利益	—	—	281	
退休計劃供款	—	—	9	
	<u>540</u>	<u>792</u>	<u>453</u>	
	袍金	工資、津貼 及實物利益	退休 計劃供款	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

截至二零一六年十二月
三十一日止年度：

董事：

何照基先生	(a)	—	—	—	—
尹浩延先生	(b)	—	—	—	—
邱飛珊女士	(b)	—	—	—	—
尹雍華女士	(b)	—	—	—	—
王浩智先生		—	—	—	—
雷志達先生	(c)	270	—	—	270
區嘉明女士	(c)	—	—	—	—
易德智先生	(d)	90	—	—	90
胡佩琪女士	(e)	180	—	—	180
		<u>540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>540</u>

	袍金 港幣千元	工資、津貼 及實物利益 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
--	------------	------------------------	--------------------	------------

截至二零一七年十二月
三十一日止年度：

董事：

何照基先生	(a)	-	-	-	-
王浩智先生		-	-	-	-
雷志達先生		396	-	-	396
區嘉明女士		-	-	-	-
胡佩琪女士		396	-	-	396
		<u>792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>792</u>

截至二零一八年十二月
三十一日止年度：

董事：

	袍金 港幣千元	工資、津貼 及實物利益 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元	
何照基先生	(a)	-	-	-	-
王浩智先生		-	-	-	-
雷志達先生	(c)	-	-	-	-
區嘉明女士	(c)	-	-	-	-
胡佩琪女士		163	281	9	453
易紹光先生	(f)	-	-	-	-
易紹添先生	(f)	-	-	-	-
		<u>163</u>	<u>281</u>	<u>9</u>	<u>453</u>

- (a) 何照基先生於二零一九年一月一日辭任董事職務。
- (b) 尹浩延先生、邱飛珊女士與尹雍華女士於二零一六年六月三十日辭任董事職務。
- (c) 雷志達先生及區嘉明女士於二零一六年六月三十日獲委任為董事並於二零一八年一月三日辭任。
- (d) 易德智先生於二零一六年六月三十日獲委任為董事並於二零一六年八月二十日辭任。
- (e) 胡佩琪女士於二零一六年八月二十日獲委任為董事。
- (f) 易紹光先生與易紹添先生於二零一八年一月三日獲委任為董事。

於有關期間概無委任主要行政人員。於有關期間並無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

於各有關期間，五名最高薪酬僱員(包括兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註8)。各有關期間餘下三名最高薪酬僱員(既非董事或 貴公司主要行政人員)的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
工資、津貼及實物利益	563	1,012	1,141
退休計劃供款	29	43	48
	<u>592</u>	<u>1,055</u>	<u>1,189</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事及非主要行政人員之最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
零至港幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

於有關期間，已就於香港產生的估計應課稅溢利按稅率16.5%計提香港利得稅撥備。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期稅項	595	2,349	3,451
遞延稅項(附註15)	(599)	(177)	(178)
年內稅項支出/(抵免)總額	<u>(4)</u>	<u>2,172</u>	<u>3,273</u>

適用於按目標集團所在地法定稅率計算的除稅前溢利的稅項開支(抵免)與按實際利率計算的稅項開支(抵免)的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利	6,753	16,822	21,964
按法定稅率計算的稅項	1,114	2,776	3,624
不可扣稅開支	2	3	49
無須納稅的收入	(427)	(382)	(400)
已動用過往年度稅項虧損	(159)	(151)	-
本年度稅項減少	(20)	(75)	-
未確認的稅項虧損及暫時性差額	4	1	-
過往年度已確認的稅項虧損及暫時性差額	(518)	-	-
年內稅項支出/(抵免)	(4)	2,172	3,273

11. 股息

綜合權益變動表所載截至二零一八年十二月三十一日止年度的分派金額港幣30,000,000元指目標公司向其當時股東所宣派的股息。

12. 每股盈利

並未呈列每股盈利資料，乃由於就本報告而言，載入該等資料被視為無意義。

13. 物業、廠房及設備

	傢私及傢俱 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	總計 港幣千元
成本：			
於二零一六年一月一日	2,197	10,604	12,801
添置	841	374	1,215
出售	(485)	–	(485)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	2,553	10,978	13,531
添置	112	29	141
出售	(132)	–	(132)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	2,533	11,007	13,540
添置	78	–	78
出售	(65)	–	(65)
於二零一八年十二月三十一日	<u>2,546</u>	<u>11,007</u>	<u>13,553</u>
累計折舊：			
於二零一六年一月一日	1,598	6,388	7,986
年內計提折舊	404	1,279	1,683
出售	(455)	–	(455)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,547	7,667	9,214
年內計提折舊	432	1,382	1,814
出售	(127)	–	(127)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,852	9,049	10,901
年內計提折舊	373	1,383	1,756
出售	(60)	–	(60)
於二零一八年十二月三十一日	<u>2,165</u>	<u>10,432</u>	<u>12,597</u>
賬面淨值：			
二零一六年十二月三十一日	<u>1,006</u>	<u>3,311</u>	<u>4,317</u>
二零一七年十二月三十一日	<u>681</u>	<u>1,958</u>	<u>2,639</u>
二零一八年十二月三十一日	<u>381</u>	<u>575</u>	<u>956</u>

14. 於聯營公司之投資

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分佔資產淨值	1,808	2,124	2,074

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	目標集團應佔所有者權益百分比			主要業務
		於十二月三十一日			
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	
瑞安護老中心(葵盛東)有限公司(「瑞安(葵盛東)」)	香港	33.33%	33.33%	33.33%	經營安老院舍

瑞安(葵盛東)的股權乃透過目標集團的全資附屬公司峰榮持有。

下表闡述瑞安(葵盛東)的財務資料概要，已就會計政策的任何差額予以調整，以及對賬至綜合財務報表的賬面值：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	4,697	6,704	5,661
非流動資產	1,616	1,236	3,533
流動負債	(3,026)	(3,705)	(5,107)
資產淨額	3,287	4,235	4,087
與目標集團於聯營公司權益的對賬：			
目標集團擁有權比例	33.33%	33.33%	33.33%
貴集團應佔聯營公司的資產淨值	1,096	1,412	1,362
收購商譽	712	712	712
投資的賬面值	1,808	2,124	2,074
收益	33,735	35,460	38,831
年內溢利	7,760	6,948	7,353
年內全面收入總額	7,760	6,948	7,353
聯營公司的股息收入	2,500	2,000	2,500

15. 遞延稅項

有關期間的遞延稅項資產變動如下：

遞延稅項資產

	折舊超出相關 折舊撥備額 港幣千元
於二零一六年一月一日的遞延稅項資產總額	—
年內計入損益的遞延稅項	599
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日的 遞延稅項資產總額	599
年內於損益內扣除的遞延稅項	177
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日的 遞延稅項資產總額	776
年內於損益內扣除的遞延稅項	178
於二零一八年十二月三十一日的遞延稅項資產總額	954

16. 貿易應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應收款項	164	85	109

目標集團與其客戶的交易條款主要為預付款項。目標集團尋求維持對其尚未收回的應收款項的嚴格控制，以減低信貸風險。逾期結餘定期由高級管理層審閱。鑒於上文所述，並無重大信貸集中風險。目標集團對其貿易應收款項結餘並無持有任何抵押品或其他信用提升物。貿易應收款項為不計息。

於各有關期間結束時，按發票日期及扣除減值撥備之貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於90日內	148	43	106
91日至180日	16	42	3
	164	85	109

應收款項已減值。已減值的應收款項與近期並無違約記錄之多名不同客戶有關。

17. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他應收款項	27	20	26
預付款項	65	74	71
按金	1,715	1,768	1,700
總計	<u>1,807</u>	<u>1,862</u>	<u>1,797</u>

上述資產既無逾期亦無減值。計入上述結餘的金融資產涉及近期並無違約記錄的應收款項。

18. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
現金及銀行結餘	<u>9,895</u>	<u>23,524</u>	<u>12,868</u>

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。銀行結餘存入信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。

19. 貿易應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應付款項	<u>314</u>	<u>343</u>	<u>303</u>

於各有關期間結束時，按發票日期之貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於90日內	308	343	303
91日至180日	6	-	-
	<u>314</u>	<u>343</u>	<u>303</u>

貿易應付款項為免息。

20. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
客戶存款	2,034	2,591	2,989
合約負債	298	153	94
其他應付款項	92	121	344
應計薪金	894	845	904
	<u>3,318</u>	<u>3,710</u>	<u>4,331</u>

其他應付款項為免息及於要求時償還。

21. 已發行股本

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已發行及繳足：			
3,000股普通股	<u>13,601</u>	<u>8,601</u>	<u>8,601</u>

目標公司於有關期間已發行股本的變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 港幣千元
於二零一六年一月一日	3,000	33,601
股本減少(附註a)	—	(20,000)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	3,000	13,601
股本減少(附註b)	—	(5,000)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日	<u>3,000</u>	<u>8,601</u>

附註：

- (a) 根據二零一六年五月二十六日通過的特別決議案，目標公司決定減少其股本港幣20,000,000元。
- (b) 根據二零一七年一月四日通過的特別決議案，目標公司決定進一步減少其股本港幣5,000,000元。

22. 儲備

目標集團於有關期間的儲備金額及其變動於過往財務資料綜合權益變動表呈列。

23. 經營租賃安排

目標集團根據經營租賃安排租用若干其辦公室物業。辦公室物業租期協定為介乎一至五年。目標集團已根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	6,707	6,740	3,025
第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,633	2,892	—
	<u>16,340</u>	<u>9,632</u>	<u>3,025</u>

24. 或然負債

目標集團於各有關期間結束時並無重大或然負債。

25. 關聯方交易

(a) 除過往財務資料其他章節詳述的交易外，目標集團於有關期間與關聯方有以下交易：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
向當時控股公司榛栢有限公司支付的管理費	<u>60</u>	<u>120</u>	<u>120</u>
向以下關聯公司支付的會計費用			
瑞安(葵盛東)	180	360	—
第一宏豐有限公司	132	—	—
	<u>312</u>	<u>360</u>	<u>—</u>
向一間關聯公司佳定物業管理有限公司支付的 行政開支	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

董事認為，上述關聯方交易乃根據經各訂約方共同協定之條款於日常業務過程中進行。

(b) 目標集團主要管理人員的酬金：

董事薪酬的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

26. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間結束時，各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應收款項	164	85	109
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	1,742	1,788	1,726
現金及現金等價物	9,895	23,524	12,868
	<u>11,801</u>	<u>25,397</u>	<u>14,703</u>

金融負債

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應付款項	314	343	303
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,126	2,712	3,333
	<u>2,440</u>	<u>3,055</u>	<u>3,636</u>

27. 金融工具公平值及公平值等級

於各有關期間結束時，目標集團金融資產及金融負債的公平值與其各自的賬面值相若。

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應收一間關聯公司款項及應付關聯公司款項的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

目標集團的財務部門負責釐定金融工具的公平值計量政策及程序。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值變動，並釐定估值所用主要輸入數據。為進行年度財務報告，董事定期審閱金融工具的公平值計量結果。

金融資產及負債的公平值按該工具可由自願雙方在現有交易(強制或清盤銷售除外)中交易的金額入賬。

公平值等級

於各有關期間結束時，目標集團並無按公平值計量的重大金融資產或負債。

28. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括現金及現金等價物。此等金融工具主要目的乃為目標集團的營運集資。目標集團擁有多項其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項，均直接自其營運產生。

不進行金融工具交易乃目標集團目前及於有關期間的一貫政策。

目標集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各項此等風險的政策，其概述如下。

信貸風險

目標集團與其客戶的交易條款主要為預先付款。此外，應收款項結餘受到持續監控，且目標集團所面臨的壞賬風險並不重大。

目標集團其他金融資產(包括現金及現金等價物以及計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產)的信貸風險源於交易對手方拖欠付款，最高風險額相當於該等工具的賬面值。

流動資金風險

於各有關期間結束時，目標集團金融負債根據合約未貼現付款的到期情況如下：

二零一六年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	少於3個月 港幣千元	總計 港幣千元
貿易應付款項	314	–	314
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,126	–	2,126
	<u>2,440</u>	<u>–</u>	<u>2,440</u>

二零一七年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	少於3個月 港幣千元	總計 港幣千元
貿易應付款項	343	–	343
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,712	–	2,712
	<u>3,055</u>	<u>–</u>	<u>3,055</u>

二零一八年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	少於3個月 港幣千元	總計 港幣千元
貿易應付款項	303	–	303
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	3,333	–	3,333
	<u>3,636</u>	<u>–</u>	<u>3,636</u>

資本管理

目標集團資本管理的主要目標為保障目標集團持續營運的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並盡量提高股東價值。

目標集團因應經濟狀況變動及有關資產的風險特徵管理其資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團或會調整向股東派付的股息、退還股東資本或發行新股份。於有關期間，概無就管理資本的目標、政策或程序作出變動。

目標集團透過以淨負債除以總資本加淨負債所計算得出之資本負債率監控資本。淨負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項、減現金及銀行結餘。資金指母公司擁有人應佔權益。

於各有關期間結束時，目標集團的現金及銀行結餘均超過金融負債。因此，並無呈列各相關期間結束時的資產負債比率。

29. 有關期間後事項

自各有關期間結束以來，概無出現重大事件。

30. 貴公司的財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產				
於附屬公司的投資		11	11	11
非流動資產總值		11	11	11
流動資產				
預付款項、其他應收款項及其他資產		1	1	4
應收附屬公司款項		8,683	–	–
現金及現金等價物		5,262	17,155	9,738
流動資產總值		13,946	17,156	9,742
流動負債				
其他應付款項及應計費用		38	75	297
應付稅項		–	142	336
流動負債總額		38	217	633
流動資產淨值		13,908	16,939	9,109
總資產減流動負債				
資產淨值		13,919	16,950	9,120
權益				
已發行股本	21	13,601	8,601	8,601
儲備	(i)	318	8,349	519
權益總額		13,919	16,950	9,120

附註(i)：

貴公司的保留溢利／(累計虧損)概要如下：

	保留溢利／ (累計虧損) 港幣千元
於二零一六年一月一日	(2,391)
年內溢利及年內綜合收入總額	<u>2,709</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	318
年內溢利及年內綜合收入總額	<u>8,031</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	8,349
年內溢利及年內綜合收入總額	22,170
已宣派股息	<u>(30,000)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>519</u></u>

31. 期後財務報表

貴公司、目標集團或目前組成目標集團旗下任何公司並無就二零一八年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度目標集團的管理層討論及分析載於下文。以下討論及分析應與本通函附錄二所載目標公司的會計師報告一併閱讀。本目標集團的管理層討論及分析所載若干數字已約整。因此，表格中總計與所列金額的總和之間可能因約整而出現差異。

業務回顧

目標公司乃一間於香港註冊成立的有限公司並為投資控股公司。目標公司現時投資於佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)，彼等均為香港安老院舍營運商。

佳安家(秦石)

佳安家(秦石)乃一間於香港註冊成立的有限公司，是秦石護老中心名下位於香港沙田的安老院舍營運商，為長者住客提供全面的安老院舍服務。於最後可行日期，佳安家(秦石)經營244個宿位，且並無參與社會福利署的改善買位計劃(社會福利署的一項公共福利計劃)。

瑞安(葵盛東)

瑞安(葵盛東)乃一間於香港註冊成立的有限公司，是香港葵盛東的安老院舍營運商，為長者住客提供全面的安老院舍服務。於最後可行日期，葵盛東參與改善買位計劃(社會福利署的一項公共福利計劃)，根據該計劃，以資助價向香港合資格長者公民提供租用宿位。瑞安(葵盛東)根據改善買位計劃被劃分為甲一級，是社會福利署根據改善買位計劃評定的最高類別。

財務回顧

收益

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度目標集團按所提供服務類型劃分的收益明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
提供安老院舍服務	21,896	26,863	29,749
銷售長者相關貨品及提供保健服務	7,631	10,633	12,595
總計	<u>29,527</u>	<u>37,496</u>	<u>42,344</u>

提供安老院舍服務

提供安老院舍服務所產生的收益來自於香港提供(其中包括)住宿、護理及起居照顧服務、健康及醫療服務、復康服務、膳食準備服務及社會關懷服務。目標公司提供安老院舍服務的收益由二零一六年約港幣21,896,000元減少22.68%至二零一七年的港幣26,863,000元，其後增加10.74%至二零一八年的港幣29,749,000元，主要是由於反映管理層團隊維持穩定的入住率。

銷售長者相關貨品及提供保健服務

銷售長者相關貨品及提供保健服務所產生的收益來自向住戶銷售成人紙尿片、營養奶、其他醫療消耗品、日常供應品及提供額外保健服務。收益由二零一六年約港幣7,631,000元減少39.34%至二零一七年的港幣10,633,000元，其後增加18.45%至二零一八年的港幣12,595,000元。

年度溢利

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標集團的年度溢利分別約為港幣6,757,000元、港幣14,650,000元及港幣18,691,000元。

目標集團的溢利由二零一六年的港幣6,757,000元大幅增加116.81%至二零一七年的港幣14,650,000元，主要是由於(i)二零一六年入住率約80%增加至二零一七年超過90%；(ii)二零一七年採用更好的成本控制政策。

流動資金、財務資源、資本負債及資本架構

流動資金

於二零一六年十二月三十一日，目標集團的流動資產及流動負債分別達約港幣11,866,000元及港幣4,353,000元。

於二零一七年十二月三十一日，目標集團的流動資產及流動負債分別達約港幣25,471,000元及港幣7,123,000元。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團的流動資產及流動負債分別達約港幣14,774,000元及港幣6,180,000元。

財務資源

於二零一六年十二月三十一日，目標集團擁有總現金及銀行結餘約港幣9,895,000元及貿易應收款項約港幣164,000元。

於二零一七年十二月三十一日，目標集團擁有總現金及銀行結餘約港幣23,524,000元及貿易應收款項約港幣85,000元。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團擁有總現金及銀行結餘約港幣12,868,000元及貿易應收款項約港幣109,000元。

資產負債率

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標集團於該等期間並無任何重大債務融資需要，故資產負債率為零。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團並無向金融機構借款，亦無資產抵押。

資本架構

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標集團之權益總額分別約為港幣14,237,000元、港幣23,887,000元及港幣12,578,000元。

目標公司持有的重大投資

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標公司並無持有重大投資。

外匯風險

目標集團之銷售及購貨均以港幣進行計值。因此，目標集團承受的任何重大外匯風險有限。董事會預期任何外幣波幅不會對目標集團之業務營運產生任何重大影響。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標集團並無採用任何金融工具作對沖目的。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，目標集團有75名僱員。目標集團為其僱員提供具競爭力的薪酬待遇、酌情花紅及社會保險福利。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年止三個年度，目標集團的員工成本分別約為港幣10,908,000元、港幣9,760,000元及港幣9,827,000元。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(i) 經擴大集團之未經審核備考財務資料的編製基準**

為提供額外財務資料，經擴大集團（即本集團連同目標公司）按下列基準編製於二零一八年十二月三十一日的未經審核備考資產負債報表（「未經審核備考財務資料」）：

- (a) 本集團二零一八年年報所刊發本集團於二零一八年十二月三十一日的經審核綜合財務報表；
- (b) 目標公司於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二）；及
- (c) 經考慮有關附註所述未經審核備考調整以說明假設收購事項於二零一八年十二月三十一日已完成而可能對本集團過往財務資料的影響。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本通函所載財務資料及本通函附錄二所載目標公司的會計師報告一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考財務資料僅供說明，由於其假設性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於二零一八年十二月三十一日或任何日後日期的財務狀況。

(ii) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

	於二零一八年 十二月 三十一日 的本集團 港幣千元 附註1	於二零一八年 十二月 三十一日 的目標公司 港幣千元 附註2	港幣千元 附註3	未經審核備考調整		港幣千元 附註6	於二零一八年 十二月 三十一日 未經審核備 考經擴大集團 港幣千元
				港幣千元 附註4	港幣千元 附註5		
非流動資產							
物業、廠房及設備	10,603	956					11,559
無形資產	5,250	-					5,250
商譽	79,940	-			55,453		135,393
於附屬公司的投資	-	-	63,000		(63,000)		-
於一間聯營公司的投資	-	2,074				(2,074)	-
遞延稅項資產	772	954					1,726
非流動資產總值	96,565	3,984					153,928
流動資產							
貿易應收款項	204	109					313
預付款項、按金及 其他應收款項	9,587	1,797					11,384
可收回稅項	206	-					206
現金及銀行結餘	59,283	12,868		(1,500)			70,651
流動資產總值	69,280	14,774					82,554
流動負債							
貿易應付款項	879	303					1,182
其他應付款項及 應計費用	16,267	4,331	63,000				83,598
應付一間關聯公司款項	274	-					274
應付稅項	1,049	1,546					2,595
流動負債總額	18,469	6,180					87,649
非流動負債							
遞延稅項負債	386	-					386
非流動負債總額	386	-					386
資產淨值	146,990	12,578					148,447
權益							
母公司權益持有人 應佔權益已發行股本	4,000	8,601			(8,601)		4,000
股份溢價	109,298	-					109,298
儲備	(1,041)	-		(1,500)		(824)	(3,365)
保留盈利	32,649	3,977			(3,977)		32,649
	144,906	12,578					142,582
非控股權益	2,084	-			5,031	(1,250)	5,865
權益總額	146,990	12,578					148,447

(iii) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 餘額摘錄自本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報。
- (2) 餘額摘錄自本通函附錄二。
- (3) 於二零一九年三月十一日，買方與賣方訂立股份轉讓協議，據此買方同意自賣方收購目標公司60%的股權，總代價為港幣63百萬元。

備考調整指收購目標公司的現金總代價港幣63百萬元。假設股份轉讓協議所載全部先決條件已悉數達成。

- (4) 為編製經擴大集團之未經審核備考財務資料，收購事項有關的法律、會計及其他專業服務的交易成本總額估計為港幣1,500,000元。
- (5) 為編製未經審核備考財務資料及為說明用途，經擴大集團所產生商譽的確認方式經分析如下：

收購事項的代價	63,000
已收購可識別資產淨值	12,578
非控股權益	<u>5,031</u>
收購目標公司產生的商譽(附註)	<u><u>55,453</u></u>

附註：為便於說明，董事已假設目標公司可識別資產及負債的賬面值與其公平值相若。為說明本未經審核備考財務資料，商譽按收購事項的代價金額減於二零一八年十二月三十一日所收購可識別資產淨值確認。

- (6) 目標公司的全資附屬公司峰榮持有本集團附屬公司瑞安護老中心(葵盛東)有限公司33.33%股權。備考調整指經擴大集團的綜合抵銷。

本集團根據國際財務報告準則第3號編製本未經審核備考財務資料並假設目標公司可識別資產及負債於二零一八年十二月三十一日的賬面值與目標公司的公平值相若。根據國際財務報告準則第3號，其表示，於收購日期，收購方將於必要時歸類或指派所收購可識別資產及所承擔的負債以於其後應用其他國際財務報告準則。

國際會計準則第38號「無形資產」要求無形資產可識別，以與商譽區分開來。業務合併中確認的商譽為一項資產，即於業務合併中所收購而並非個別識別及分開確認的其他資產所產生的未來經濟利益。業務合併中所收購的無形項目乃於其可予識別及能可靠計量時獨立於商譽而確認為資產。如該款項無法確認為無形資產，則其構成於收購日期確認為商譽的款項的一部份。就未經審核備考財務資料而言，管理層假設並無可識別無形資產。

根據該項假設，收購事項帶來商譽港幣55.5百萬元，於初步確認時按成本計量，並將在發生事件或情況有變顯示賬面值可能減值時每年一次或更為頻繁地進行隨後的減值測試。

本集團有關商譽的會計政策符合適用會計標準。商譽初始按成本計量，即已轉讓代價及就非控股權益確認的金額總和與已收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試或事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行其年度商譽減值測試。就減值測試而言，業務合併所收購的商譽，由收購當日起分配至本集團每個現金產生單位或期望合併後因協同效應而得益之現金產生單位組別，無論本集團其他資產或負債是否分配至該等單位或單位組別。

董事確認，編製未經審核備考財務資料所使用的基準與本集團的會計政策相符。本集團將採納該等有關商譽的會計政策（惟遵照國際會計準則理事會頒佈的任何新訂或經修訂國際財務報告準則者則除外），並據此於經擴大集團未來會計期間對經擴大集團商譽進行減值測試。倘分配至現金產生單位的商譽乃於當前年度期間的業務合併中購得，該單位將於當前年度期間末之前進行減值測

試。董事認為，本集團用於評估該等商譽減值的會計處理方法及主要假設將與性質相若的其他收購所採納者相同。就董事所知，本集團的獨立核數師將按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核並於經擴大集團未來年度審計期間對經擴大集團的商譽進行減值評估。

儘管減值測試將於未來會計期間進行，就未經審核備考財務資料而言，本集團已按照國際會計準則第36號「資產減值」(與本集團會計政策相符)評估建議收購目標公司所產生的商譽是否出現任何減值跡象。考慮到本通函日期及完成後本集團的首份財務報表的資產負債表日期，預期商譽減值評估不會出現任何重大變化。因此，董事於進行減值評估後認為，未經審核備考財務資料所載的建議收購目標公司所產生的商譽並無減值跡象。

於完成收購事項後，就會計目的而言，經擴大集團的實際商譽及無形資產(如有)將需於完成日期基於目標公司可識別資產及負債淨值的公平值重新計算。預期實際財務影響會有別於上文所呈列的款項。

(B) 有關經擴大集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債報表的會計師報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致恒智控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以對由恒智控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)及佳安家有限公司(下稱「目標公司」)(貴集團連同目標公司統稱「經擴大集團」)的備考財務資料作出報告，僅作說明用途。備考財務資料包括 貴公司就 貴公司收購目標公司6%股權(「收購事項」)所發出日期為二零一九年六月二十四日的通函(「通函」)附錄四所載於二零一八年十二月三十一日的備考綜合資產負債報表及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據適用準則載於通函附錄四A節。

備考財務資料已由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零一八年十二月三十一日財務狀況的影響(猶如收購事項於二零一八年十二月三十一日經已進行)。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司已刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的報告，而有關目標公司財務狀況的資料則由董事摘錄自目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年的財務報表(有關會計師報告刊載於通函附錄二)。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「GEM上市規則」)第7.31段，

並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而製訂。

本所應用香港質素控制標準第1號「企業進行財務報表審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是按照GEM上市規則第7.31(7)段的規定，對備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製備考財務資料使用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的受函人負責，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否已遵照GEM上市規則第7.31段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是項工作過程中亦未就編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函載入備考財務資料的目的，僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易於選定以作說明的較早日期經已發生或進行。因此，吾等並不保證該交易的實際結果將與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥善編製，包括履行政程序評估董事於編製備考財務資料時所採用的適用標準有否為呈列該交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證確認下列事項：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、已編製備考財務資料的交易的以及其他有關工作情況。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 該等調整對根據GEM上市規則第7.31(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年六月二十四日

以下為獨立估值師匯辰評估諮詢有限公司就佳安家有限公司商業企業60%股權於二零一八年十二月三十一日的估值而發出的函件及估值報告全文，編製以供載入本通函。



匯辰評估諮詢有限公司
香港
皇后大道中367-375號
The L. Plaza 18樓1806室

敬啟者：

關於：佳安家有限公司60%股權的估值

吾等已獲恒智控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）指示，以就交易目的評估佳安家有限公司（「目標公司」，連同其附屬公司統稱「目標集團」）商業企業60%股權於二零一八年十二月三十一日（「評估日期」）的公平值，而吾等的估值亦將與 貴公司的公開文件一併使用。

目標公司為於二零零六年八月十二日在香港註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於評估日期，目標公司由榛栢有限公司（「賣方」）及Savills Guardian (Holdings) Limited分別擁有60%及40%權益。

目標公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。目標公司目前投資於佳安家(秦石)有限公司（「佳安家(秦石)」）及瑞安護老中心(葵盛東)有限公司（「瑞安(葵盛東)」），該等公司均為香港一所安老院舍的經營商。

在此評估中，公平值定義為自願買方在公開市場交易中向自願賣方支付的價格。

目標集團股權的公平值乃主要透過採用收入法下的折現現金流量法計算得出。吾等的估值意見依賴於持續經營的前提。此前提乃假設目標集團及瑞安(葵盛東)為一家持續經營企業，管理層以合理的方式運營，目標是將股東價值最大化。

估值詳情

於二零一九年三月十一日，貴公司的全資附屬公司瑞安護老院集團有限公司(「買方」)與賣方及擔保人胡佩琪女士(「擔保人」)訂立買賣協議(「該協議」)，據此，買方有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售目標公司之60%已發行股本，總代價為港幣63,000,000元。

此估值的目的乃就交易目的對目標集團60%股權的公平值提供獨立意見。吾等了解吾等的估值亦將與貴公司的公開文件一併使用。

評估乃根據香港公認會計原則及國際評估標準進行。該等標準列明基準指引及所使用的估值方法。

估值基準

估值已按公平值進行。根據國際評估標準的定義，公平值是自願買方在公開市場交易中向自願賣方支付的價格。

估值前提

吾等的估值意見乃基於持續經營前提。此前提乃假設目標集團及瑞安(葵盛東)為持續經營企業，管理層以合理的方式運營，目標是將股東價值最大化。

工作範圍

該評估反映評估日期存在的事實及條件。其後事件未經考慮，吾等無需就相關事件及條件更新吾等的報告。

吾等的評估意見乃基於本文件所述的假設以及目標集團、瑞安(葵盛東)及／或貴公司管理層(「管理層」)提供的資料。

在吾等的估值過程中，吾等已進行以下流程及程序：

1. 自管理層收集目標集團及瑞安(葵盛東)的相關過往財務報表及其他財務和經營資料；
2. 審閱該協議的條款；
3. 就目標集團及瑞安(葵盛東)的過往、營運及業務前景對管理層進行訪談；
4. 研究影響目標集團及瑞安(葵盛東)業務、其行業及市場的整體經濟前景及特定行業前景；
5. 分析目標集團及瑞安(葵盛東)的過往財務報表；
6. 根據本報告所述吾等對行業及經濟數據的研究及分析，核查管理層提供的資料以及其他記錄和文件的合理性；
7. 為本估值確定最合適的估值方法；
8. 釐定目標集團及瑞安(葵盛東)的可資比較公司；
9. 制定合適的折讓率，該比率須可反映從事類似業務的實體的回報以及目標集團及瑞安(葵盛東)其他類似項目的回報；
10. 審查管理層向吾等提供的佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)5年財務預測(「預測」)的基本假設；及
11. 根據報告所述的假設及估值方法計算目標集團的商業企業價值。

資料來源

為幫助吾等分析目標集團，吾等已諮詢、審查並依賴公開可得或管理層提供的重要資料，包括但不限於以下方面：

1. 彭博授權的金融數據庫；
2. 相關行業報告及經濟數據；

3. 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站www.hkexnews.hk刊登的 貴集團公告及財務報表；
4. 目標集團及瑞安(葵盛東)未經審核及／或經審核的過往財務及經營資料；
5. 該協議；
6. 預測；及
7. 與管理層進行的討論。

限制條件

此評估依賴以下或然及限制條件：

1. 其他人士提供的公開、行業、統計及其他資料，為所有或部分分析的基礎，且相信為可靠。然而，吾等並未對該等資料的準確性或完整性做出任何聲明，亦未執行任何程序來證實該等資料。
2. 貴公司及其代表向吾等保證，就彼等所深知，彼等提供的資料屬完整及準確，除非另有說明，財務報表資料反映目標集團及瑞安(葵盛東)根據公認會計原則編製的經營業績以及財務和業務狀況。管理層提供的財務報表及其他相關資料已被接受為正確，且無需進一步驗證。吾等未對提供予吾等的財務資料進行審核、審閱或編製，因此，吾等不對此資料發表任何審核意見或任何其他形式的保證。吾等亦無理由相信吾等被隱瞞任何重大事實。
3. 本報告將用於本文件所述的特定目的，用於任何其他用途均屬無效。任何人士不得依靠吾等的報告來代替彼等自身的盡職調查。未經吾等書面同意及批准，不得在任何將予編製或分發予第三方的文件中提述吾等的全部或部分名稱或報告。
4. 估值意見僅對所示估值日期的既定目的有效。吾等對市場狀況的變化不承擔任何責任，並且並無責任修改吾等的估值結果以反映估值日期之後發生的事件或情況。

5. 對於吾等工作中所使用經管理層批准的預期財務資料，吾等並未審查或編製預期財務資料，因此，未對預期財務資料或相關假設發表審核意見或任何其他形式的保證。事件及情況經常不按預期發生，因此預期財務資料及實際結果之間通常會有差異，且該等差異可能會較大。
6. 為達致吾等的估值意見，吾等相當倚賴上述資料。估值中假設的任何變動可能會嚴重影響吾等的估值意見。

有關 貴集團及買方的資料

貴公司為聯交所GEM上市公司(股份代號：8405)。 貴集團為香港知名的安老院舍營運商，為長者住客提供全面安老服務，包括：(a)提供具備營養師管理膳食計劃、24小時護理以及定期診療、物理治療、職業治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及(b)向長者住客銷售保健及醫療消耗品以及提供可訂製的增值保健服務。 貴集團的收益來自分散於香港四區的自有及自營品牌安老院舍，即四間「Shui On瑞安」及一間「Shui Hing瑞興」及一間「Shui Jun瑞臻」品牌安老院舍。

於評估日期， 貴集團持有瑞安(葵盛東)的66.67%股權。

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。其主要從事投資控股。

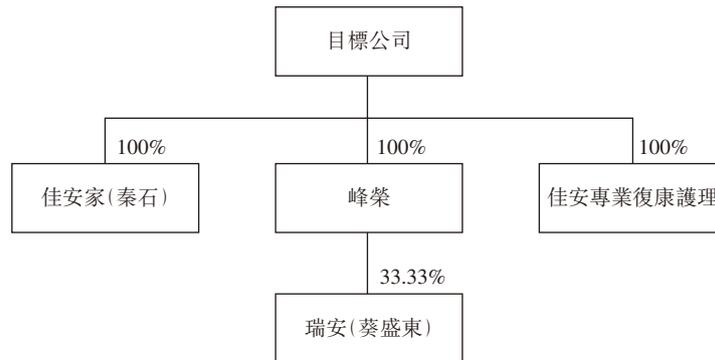
有關賣方的資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有。賣方主要從事投資控股。

於評估日期，賣方被視為擁有瑞安(葵盛東)已發行股本約33.33%權益。

有關目標集團的資料

目標集團於評估日期的集團架構為：



目標公司

目標公司為於二零零六年八月十二日在香港註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於評估日期，目標公司由賣方及Savills Guardian (Holdings) Limited分別擁有60%及40%權益。

於評估日期，目標公司的淨資產約為港幣9,120,000元。

佳安家(秦石)

佳安家(秦石)為於一九九二年四月十五日在香港註冊成立的有限公司。其持有安老院舍牌照，並經營香港沙田一間安老院舍佳安家(秦石)綜合護老中心(「秦石護老中心」)，共有244個宿位。秦石護老中心並未參與社會福利署(「社會福利署」)的改善買位計劃(「改善買位計劃」)。於評估日期，佳安家(秦石)由目標公司全資擁有。

佳安家(秦石)目前由經驗豐富的保健專業人員管理並為長者住客提供全天候24小時全面護理服務。秦石護老中心提供244張宿位，二零一七年及二零一八年的月均入住率超過90%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，佳安家(秦石)分別錄得稅後收益及溢利約港幣42,344,000元及港幣15,586,000元。於評估日期，佳安家(秦石)為無債務公司，淨資產約為港幣1,344,000元。

峰榮

峰榮為於二零零七年十一月二十日在香港註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股，並擁有 貴集團非全資附屬公司瑞安(葵盛東)已發行股本約33.33%權益。於評估日期，峰榮由目標公司全資擁有。

於評估日期，峰榮的淨資產約為港幣2,124,000元，其主要資產為其在瑞安(葵盛東)的33.33%股權投資。

佳安專業復康護理

佳安專業復康護理為於二零零七年十一月十六日在香港註冊成立之有限公司。於評估日期，佳安專業復康護理由目標公司全資擁有，且佳安專業復康護理已停業，並於二零一九年五月三十一日完成註銷。

於評估日期，佳安專業復康護理的淨資產為港幣4,286元。誠如管理層所告知，於評估日期，佳安專業復康護理並無重大或然負債。

瑞安(葵盛東)

瑞安(葵盛東)主要從事經營安老院舍。於評估日期，瑞安(葵盛東)由 貴公司及目標集團分別擁有66.67%及33.33%。其被歸類為目標集團的聯營公司。

瑞安(葵盛東)亦為於香港葵青擁有238個宿位的安老院舍營運商。瑞安(葵盛東)持有安老院舍(「安老院舍」)牌照，由經驗豐富的保健專業人員管理並為長者住客提供全天候24小時全面護理服務。瑞安(葵盛東)參與社會福利署的改善買位計劃，並被列為改善買位計劃甲一級，乃社會福利署根據改善買位計劃所評定的最高級別。截至二零一七年及二零一八年，月均入住率超過90%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，瑞安(葵盛東)分別錄得除稅後收益及溢利約港幣38,831,000元及港幣7,353,000元。於評估日期，瑞安(葵盛東)的淨資產約為港幣4,087,000元。

行業概覽

香港經濟概覽

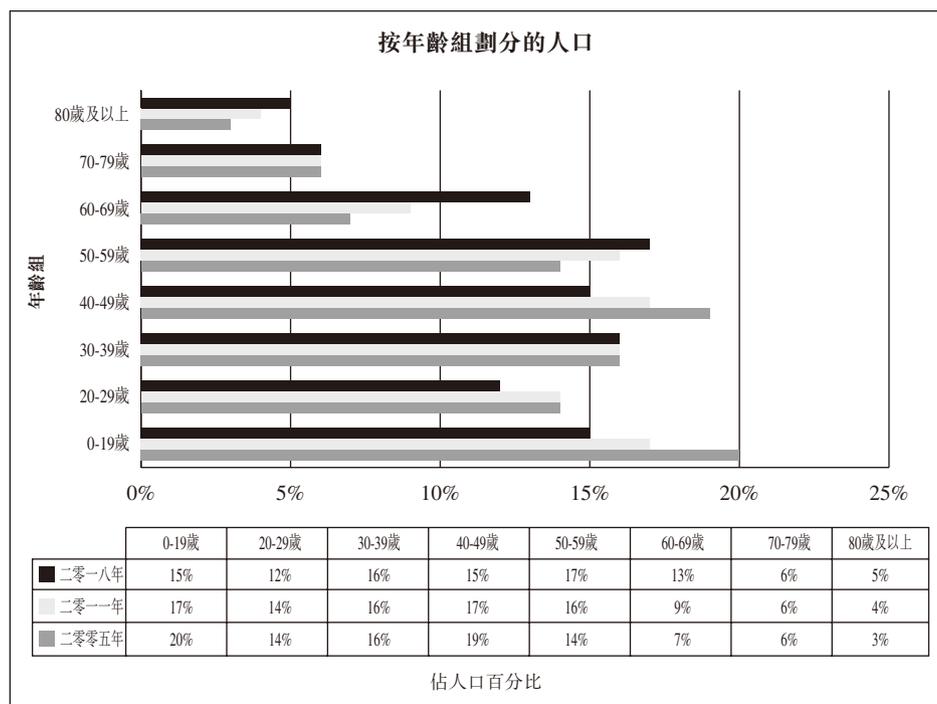
香港為全球服務業佔比最高的經濟體之一，服務業佔國內生產總值(「國內生產總值」)的90%以上。二零一八年中，香港有人口約7,450,000人，總面積約1,100平方公里。二零一八年第三季度香港本地生產總值為港幣7,259.8億元，較上年增長2.90%。

香港的人均本地生產總值由二零零七年約港幣238,676元增至二零一七年約港幣359,996元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為4.20%。同期，香港本地生產總值由二零零七年約港幣16,507.6億元增至二零一七年約港幣26,609.8億元，複合年增長率約為4.89%。香港人口維持溫和增長水平，由二零零七年的6,920,000人增至二零一七年的7,390,000人，複合年增長率約為0.66%，遠低於本地生產總值的增長率。

根據國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)於二零一八年十月發佈的全球經濟展望數據庫，預計二零一九年至二零二三年實際本地生產總值年增長率介乎2.9%至3.1%，而預測同期通脹率介乎2.1%至2.5%。人口增長率將維持每年0.82%的類似過往增速。

人口老化趨勢持續，近年來老化步伐加快。根據香港特別行政區政府(「香港政府」)統計處公佈的最新統計數據，二零一八年最多人數的年齡群體介乎50至59歲，佔人口的16.71%或約為1,240,000人。60歲以上人口由二零零七年約16.55%或約1,140,000人增至二零一八年約24.52%或約1,830,000人。十年內，人口平均年齡由二零零七年的40歲升至二零一七年43.9歲，反映老化趨勢。長者撫養比率(年齡介乎15歲至64歲人口與65歲以上人口的比率)由二零零七年的17.00%升至二零一七年的22.80%。由於香港65歲以上人口比例擴大，越來越少的工作年齡人口需要撫養越來越多的老年人。預計該趨勢會大幅增加健康及福利費用。

圖1：二零零五年、二零一一年及二零一八年人口分佈情況



資料來源：香港政府統計處及匯辰研究

表1：二零零七年及二零一七年人口及國民收入節選統計數據

	二零零七年	二零一七年
人口	6,916,300	7,391,700
按年(「按年」)變動(%)	0.90%	0.80%
長者撫養比率	17.00%	22.80%
平均年齡	39.60	43.90
出生時預期壽命(年)		
男性	79.40	81.90
女性	85.40	87.60
本地生產總值，當前市價(港幣百萬元)	1,650,756	2,660,983
按年百分比	9.80%	6.80%
人均本地生產總值，當前市價(港幣元)	238,676	359,996
按年百分比	8.90%	6.00%

資料來源：香港政府統計處二零一八年香港統計年刊

香港安老院舍行業概覽

香港安老服務(「安老服務」)領域包括公營及私營安老院舍。由於生育率下降及人口壽命提高，香港面臨人口老化，香港政府自一九九七年推出「照顧長者」作為策略性政策方針。香港特別行政區亦於一九九八年引入改善買位計劃，旨在透過向私營安老院舍租用或購買宿位增加長者資助宿位供應，從而縮短安老院舍的輪候時間。

社會福利署於二零一七年三月推出長者院舍住宿照顧服務券(「院舍券」)試驗計劃(「該計劃」)。根據該計劃，其為有需要院舍住宿照顧服務的長者提供一個額外選擇，讓他們可從合資格非政府機構營運或私營的安老院中，揀選切合他們需要的院舍服務。該計劃分三個階段實施，並在二零一七年至二零一九年的為期三年內分五個批次合共推出3,000張院舍券，而每個批次訂有發券數額。

安老服務乃提供予無法在家獲得適當照料的長者。目前，公營及私營部門均提供安老服務。雖然在行政架構內並無直接提供安老服務，但透過(a)津助／合約安老院舍；及(b)參與政府買位計劃的私營／自負盈虧安老院舍提供資助安老服務宿位。另外，長者可選擇接受私營／自負盈虧安老院舍提供的非資助安老服務宿位。資助宿位申請根據安老服務標準化護理需要評估機制評估，而非資助宿位並無相關標準化准入準則。

於二零一八年十二月三十一日，香港有730間安老院舍，其中548間或約75.1%屬私人，139間參與改善買位計劃，共有74,721個宿位。

表2：二零一七年及二零一八年香港安老院舍容量

	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
資助(改善買位計劃)	8,044	7,974
資助宿位	19,334	19,396
非營利自負盈虧院舍／合約院舍的非資助宿位	5,055	5,091
私營院舍	41,929	42,260
香港宿位總數	74,245	74,721

資料來源：社會福利署、香港政府

根據社會福利署公佈的統計數據，於二零一八年十二月三十一日，資助高度照顧安老院宿位及資助護養院宿位的平均輪候時間與二零一七年九月維持相同，仍為22個月。然而，同期改善買位計劃的私營安老院舍的輪候時間由1個月增加至約10個月。

基於輪候時間，輪候名冊上多名長者申請人在輪候資助宿位時仍居住於私營安老院舍，而多名申請人於獲得資助宿位前已離世。於二零一七年，6,611名申請人於輪候資助安老院舍宿位時離世。

與眾多其他國家一樣，香港正面臨人口加劇老化帶來的挑戰，包括住宿護理服務及體弱長者社區護理服務的需求增加，以及迎合身體康健長者的全方位積極老齡化政策需求。於過往十年間，在安老服務需求增長期間，資助安老服務宿位數目幾乎保持不變，導致宿位輪候名冊及輪候時間偏長。由於未來數年人口老化將加快，因此未來安老服務需求依然強勁。

估值方法

為達致吾等的估值意見，吾等已考慮三種公認的估值方法：市場法；收入法及成本法並採用該等方法，其後將選擇使用被視為最相關的方法。

市場法

市場法參照估值企業股本的實際交易或於公開市場交易的類似企業的交易。企業的第三方股本交易通常指公平市值的最佳估計，惟倘該等交易須按公平基準完成。於採用類似企業的交易時，有兩種主要方法。第一種方法通常指指引/交易法，涉及釐定具有類似財務及經營特徵的企業銷售的估值倍數，並將該等倍數應用於目標企業。第二種方法通常指指引/公眾公司法，涉及物色及甄選與估值企業具有類似財務及經營特徵的公眾交易企業。一旦確定公眾交易企業，便可取得估值倍數，其後將其應用於目標企業以估計其股本或已投資資本的價值。

收入法

收入法的前提為證券或資產的價值為證券或資產中可供分配予投資者的未來盈利能力現值。收入法中，最常用的方法為貼現現金流量(「貼現現金流量」)分析。貼現現金流量分析涉及估

測適當期間內的適當現金流，然後將其按適當的貼現率貼現至其現值。該貼現率須考慮貨幣時間價值，通貨膨脹以及被估值資產或證券權益所有權的內在風險。

成本法

估值的第三種方法為成本法。採用資產法進行的資產分立估值乃以作為估值指標的重置概念為基礎。謹慎的投資者將不會就一項資產支付高於其新重置資產的價格。成本法經常使用的一種方法為經調整資產淨值法，其將屬於一家實體的所有資產的公平值加總，然後將總和減去該實體總負債的公平值計算。公平值指總資產扣除結欠有關公司實益擁有人以外任何人士的負債後的經調整賬面值，並已就資產及負債賬面值的任何必要折讓或溢價作出調整以反映其市值。

所甄選的方法

吾等已根據彼等各自的業務性質及發展階段釐定適當的估值方法。

根據集團架構，目標集團的公平值應為佳安家(秦石)的100%股權、瑞安(葵盛東)的33.33%股權及目標集團的餘下公司(包括目標公司、峰榮及佳安專業復康護理，統稱「餘下附屬集團」)的其他淨資產(主要指現金結餘)的公平值之和。

佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)各自在香港的安老院舍運營中擁有超過5年的盈利記錄。彼等為可盈利的輕資產服務公司，因此彼等的公平值與其賬面值的關係不大。此外，沒有公開可得的可資比較交易，亦無法找到財務及經營特點與佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)類似的可資比較公開買賣實體。因此，成本法及市場方法被認為不合適。然而，根據過往財務及經營數據，管理層可以向吾等提供佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的財務預測。因此，彼等的商業企業價值可根據未來基本情況的預測，而非根據當前數據使用收入法項下的貼現現金流量分析來估算。

餘下附屬集團的成員公司主要為投資控股公司。彼等於評估日期主要擁有貨幣資產(如現金結餘)。彼等資產的賬面值與各自公平值相若。因此，該等淨資產的總和將直接加回以得出吾等的估值。

貼現現金流量分析

進行貼現現金流量分析需編製及分析目標實體的預計未來財務表現的可靠預測。預測所有投資者的現金流須預測未來期間的收益、經營開支、稅項、營運資金需求及資本開支。

所有投資者的預測現金流其後須採用貼現率貼現至現值，其適當考慮資本的市場成本以及目標現金流的風險及性質。最後，須就預測期間末的可持續長期盈利增長率作出假設，以及須估計餘下現金流的最終價值或殘值並貼現至現值。預測現金流的現值與最終價值的總和相當於企業價值。

以下章節呈列是次評估進行的貼現現金流量分析所用的若干主要財務預測假設。扣除所用的3%最終增長率後，編製二零一九年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間（「**預測期間**」）的預測。

預測收入淨額

就吾等進行的是次分析而言，管理層提供詳盡的收益及開支預測。收益預測包括按來源劃分的收益預測，其中包括院舍費收入、其他服務費及政府補貼。開支預測包括人事費用及與收益有關的經營開支預測。所得稅已採用管理層估計的實際所得稅稅率16.5%進行估計。

收益 — 佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的收益主要包括院舍費收入、安老院雜項收入及政府補貼。鑒於其業務性質、過往營運數據及最新市況，管理層預計入住率以及院舍費及其他相關收入於可預見未來將保持穩定。根據過往財務數據及香港的預期需求及價格通脹，佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的預測年度收益將於預測期間內穩定增長。

由於平均入住率固定為88.0%，預期佳安家(秦石)的收益於預測期間內將以2.7%的預期複合年增長率增長。該預期複合年增長率乃基於(其中包括)(i)過往每月院舍費及服務收入；及(ii)考慮到佳安家(秦石)的過往年度價格調整、香港的過往通脹及潛在競爭，院舍費及服務收入5.0%的預計年度價格調整作出。

瑞安(葵盛東)被歸類為改善買位計劃甲一級。根據過往記錄，本估值中採用的改善買位計劃及非改善買位計劃的預測平均入住率分別設定為95.0%及87.0%，預期在預測期間內營業額將以4.2%的預期複合年增長率增長。該預期複合年增長率乃基於(其中包括)(i)過往每月社會福利署補貼、改善買位計劃及非改善買位計劃院舍費及服務收入；(ii)考慮到瑞安(葵盛東)的過往年度價格調整及香港通脹，社會福利署補貼、非改善買位計劃院舍費及服務收入分別2.0%、6.0%及8.0%的預計年度價格調整；及(iii)改善買位計劃院舍費預計將在整個預測期間保持不變作出。

此外，地方機構每年提供範圍廣泛的津貼及撥款以扶持容納合資格老年人的安老院舍，以提升對該等老年人的服務，滿足其特殊需求。管理層預期於預測期間將確認為收入的政府補貼總額將維持在年度估計收益7.8%的固定比率，與最近2年的平均比率相同。

經營開支 — 除員工成本及租金外，佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的經營開支預計每年按3.0%的增長率增長。安老院舍經營為一項勞動密集型業務，而經營成本最高的一項為員工成本。於考慮預測員工組合、彼等資質及技能要求後，於預測期間，佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的員工成本預期將分別按10.0%及3.0%增加。根據業主與管理層的最新磋商，彼等租賃協議有待於二零一九年續簽，而佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的租賃開支預期將分別按100.0%及35.0%以上飆升。

折舊及攤銷開支 — 折舊及攤銷開支按二零一八年實際月開支就現有固定資產淨值進行估計。固定資產的年折舊率為每年20.0%。在租賃續訂時，佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的翻新工程將在二零一九年進行及完成。除上文所述者外，僅在預測中承擔重置資本開支。

利息開支 — 佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)並無計劃進行債務融資，亦無產生利息開支。

所得稅 — 佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)假設於整個預測期間將維持16.5%的香港即期企業所得稅率。

營運資金 — 根據彼等管理賬目，佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)不時產生負營運資金淨額。除自其住客收取的按金外，彼等很少授出信貸期，相反，彼等可能獲其賣方及供應商授予信貸期。租金及員工成本被確定為主要及重要的營運成本。假設業務單位將保留未來三個月可涵蓋員工成本及租賃開支的最低現金結餘，作為預測中的營運資金。

資本開支 — 預期佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)將分別花費不超過港幣10,000,000元及港幣3,000,000元重新裝修安老院舍。鑒於宿位保持不變且主要翻新工程將於二零一九年上半年進行，預計於預測期間的其他年度將不會產生其他重大新租賃裝修、傢俬及裝置的花費，且僅承擔重置資本支出。

現金流調整

由於吾等嘗試於吾等的估值模型中達致股本的自由現金流，因此收入淨額須就若干項目作出調整以估計產生預測收益的資產的現金回報。首先，非現金項目(包括折舊及除稅後利息開支(如有))加回至收入淨額。第二，扣減預測資本開支(如有)及營運資金投資。營運資金需求透過分析營運開支增加對整個預測期間預測。

貼現率估計

適用於預測現金流及最終價值的貼現率須足以反映目標投資的性質及相關現金流的風險。就吾等的分析而言，適當貼現率為股本成本。股本成本透過應用資本資產定價模型(「**資本資產定價模型**」)，參照投資者對類似項目要求的必要回報率計算。產生股本成本的主要要求為物色於業務性質及相關風險方面與佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)為可資比較的公司。

甄選可資比較公司

在吾等的估值模型中，吾等基於以下標準甄選吾等認為適合此項估值的可資比較公司：(1)提供護理及安老服務、長期護理服務及／或院舍保健服務；(2)前項所述主要業務的收入須超過相關整體收益的80%；(3)有經營溢利；(4)投入資本市值的債務比率須低於70%；及(5)於認可交易所上市超過兩年。

總之，有七個在加拿大、法國、日本及美國上市的實體獲選為佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的可資比較公司。可資比較公司業務營運概況概述如下：

甄選可資比較公司	主要業務	於評估日期的市值
1. Sienna Senior Living Inc. (股票代碼：SIA； 於加拿大上市)	Sienna Senior Living Inc.提供長期護理服務，提供護養院、養老院及獨立生活設施。該公司為安大略省老年人提供服務。	港幣5,960百萬元
2. Korian SA (股票代碼：KORI； 於法國上市)	Korian SA經營醫療設施及醫療機構，設施包括養老院及康復中心。該公司總部位於法國。	港幣22,850百萬元
3. Le Noble Age (股票代碼：LNA； 於法國上市)	Le Noble Age經營護養院，憑藉其遍佈法國的設施為處於各個需要養護階段的長者提供服務。	港幣3,790百萬元
4. Charm Care Corporation, K.K. (股票代碼：6062； 於日本上市)	Charm Care Corporation, K.K.提供院舍護理及個人護理服務。	港幣1,170百萬元
5. Tsukui Corporation (股票代碼：2398； 於日本上市)	Tsukui Corporation為長者及患者提供護理服務，主要提供院舍護理服務及經營護養院與養老院，亦為準院舍助手提供培訓及課程以及提供護理人手派遣服務。	港幣4,300百萬元

甄選可資比較公司	主要業務	於評估日期 的市值
6. Ensign Group, Inc. (股票代碼：ENSG； 於美國上市)	Ensign Group, Inc.在多個州經營可提供護理及康復護理服務的設施。為長期住客及短期康復患者提供各類護理及協助生活服務、物理、職業及語音治療，以及其他康復及保健服務。	港幣15,900百萬元
7. National Healthcare Corporation (股票代碼：NHC； 於美國上市)	National Healthcare Corporation經營長期醫療保健中心，亦經營院舍護理項目、獨立生活中心及協助生活中心。該公司的其他服務包括管理式護理專業醫療單位、阿爾茨海默單位及康復服務公司。	港幣9,360百萬元

資本資產定價模型

資本資產定價模型說明，投資者要求補償與股市整體回報風險相關的任何風險的額外回報，但不要求其他風險的額外回報。與股市整體回報風險相關的風險為系統性，按一個名為貝塔的參數計量，而其他風險為非系統性。佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的股權成本為無風險利率回報、投資者為補償所承擔系統性風險而要求的股權風險溢價的總和，並就它不同於可比公司的風險差異增量作出調整，包括對有關可比公司的規模及其他風險因素作出的調整。

資本資產定價模型公式界定如下：

$$R_e = R_f + \beta(R_m) + R_c$$

其中：

R_e = 股權回報

R_f = 無風險利率

β = 貝塔值

R_m = 市場風險溢價

R_c = 規模及其他風險因素溢價

基於香港長期政府債券於評估日期的收益率，吾等採用2.01%的無風險利率。吾等假設市場風險溢價為6.65%，即超過香港長期證券收入回報的普通股平均總回報。為估計吾等分析所用適當貝塔值，吾等對業務與佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)類似的公司進行研究。吾等的樣例包括7間上市公司。經研究吾等樣例中各公司的股權貝塔值。根據於評估日期摘自彭博的彼等槓桿貝塔值，吾等首先透過調整彼等各自的負債權益比率及法定稅率，從市場數據中計算出無槓桿貝塔值。吾等其後應用佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的負債權益比率及法定稅率得出重新槓桿貝塔值，並計算出平均重新槓桿貝塔值0.61。計算股權成本時採用5.59%的小市值風險溢價。鑑於瑞安(葵盛東)被歸類為改善買位計劃甲一級，其收入通常較佳安家(秦石)等普通安老院舍更為穩定，故佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)適當的公司特定風險溢價被認為分別為1.0%及0.5%。

小市值風險溢價指投資者在投資小市值公司時，為補償高於整個股市的額外風險而要求的額外回報。該溢價反映資本成本隨著公司的規模下降而增加。在美國進行的多項研究得出結論，由於來自資本資產定價模型的公司系統性風險，與小公司相關的風險溢價高於保證的金額。

根據吾等的分析，佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)於評估日期的股權成本分別為12.5%及12.0%。

最終價值計算

最終價值按最終價值現金流倍數計算。該倍數則根據股本成本減去3.0%最終增長率計算及相反，其等於佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)的資本化率。最終增長率根據香港安老院舍行業長期增長預期及預測長期通脹率計算釐定。資本化率用於增長調整最終年度現金流以釐定最終價值。

缺乏控制權貼現

倘一項投資可供投資者控制業務，普遍認為其價值較少數股東股權為高。就估值觀點而言，擁有大部分股權之股東通常擁有公司之控制權，控制溢價亦一般會獲確認。相反，因少數股

東權益之持有人缺乏對公司政策之控制，如選舉董事或管理人員、收購或變現資產、股息政策之控制、制定公司策略之能力、影響日後盈利之能力等，故須確認少數股東折讓。

各種相關研究論文(正式及非正式)及可公開獲得之估值溢價及折讓之估值期刊表明，缺乏控制權貼現一般介乎1%至40%。

目標公司間接持有瑞安(葵盛東)33.33%股權(即非控股股權)，缺乏控制權貼現15%在本次評估中被視為合理。

目標集團100%股權於評估日期的公平值總額：

	港幣
佳安家(秦石)100%股權	86,154,000
瑞安(葵盛東)33.33%股權	20,360,000
餘下附屬集團的其他淨資產	<u>9,163,006</u>
總計	<u><u>115,677,006</u></u>

估值假設

是項評估受限於以下主要假設：

1. 目標集團及瑞安(葵盛東)經營業務所處的現有政治、法律、財政及經濟狀況不會出現重大改變；
2. 目標集團及瑞安(葵盛東)經營業務所在國家現行稅法不會出現重大變動，應付稅率將維持不變並將遵守一切適用法律法規；
3. 目標集團及瑞安(葵盛東)所涉及的行業不會有對目標集團及瑞安(葵盛東)的收益、溢利及現金流量產生重大影響的重大變動；
4. 目標集團及瑞安(葵盛東)以及彼等的合夥人將取得提供服務所需的必要牌照及批文；
5. 匯率及利率與現行者不會出現重大差異；
6. 能否獲得融資不會限制目標集團及瑞安(葵盛東)業務的預測增長；

7. 目標集團及瑞安(葵盛東)透過優化其資源利用及拓闊其營銷網絡成功保持其競爭力及市場份額；
8. 目標集團及瑞安(葵盛東)能夠緊貼業界的最新發展，從而可保持其競爭力及盈利能力；
9. 目標集團及瑞安(葵盛東)將利用及保持其現有營運、行政及技術設施以擴大及增加其銷售；
10. 目標集團及瑞安(葵盛東)將能夠獲得資金償還其到期時的債務；
11. 目標集團及瑞安(葵盛東)將留住及擁有幹練的管理人員、主要人員及技術員工以支援其持續營運；及
12. 相關行業的行業趨勢及市場狀況將與經濟預測無重大偏差。
13. 該預測乃按合理基準而編製，能反映經審慎周詳考慮後始行作出的估計；
14. 估值所採納的永續增長率為3%，反映了香港的長期通脹及行業增長率；
15. 瑞安(葵盛東)將採取一切合理步驟以確保一直符合社會福利署的改善買位計劃標準；及
16. 目標集團及瑞安(葵盛東)擬於現有經營租賃屆滿後續期，無法續期的概率不大。

估值意見

根據上述調查與分析及所使用之評值方法，吾等認為目標集團商業企業的60%股權於二零一八年十二月三十一日之公平值可合理按港幣六千九百四十萬六千元整(港幣69,406,000元)列值。

本估值意見乃按普遍接納之估值程序及慣例作出，並頗為依賴多項假設及考慮多項不明朗因素，惟非全部均可輕易量化或確定。以下報告所呈列的假設及限制條件的任何變化均可能會嚴重影響吾等的估值意見。

儘管吾等的估值旨在估計公平值，但吾等對賣方或買方無法以該價格獲得銷售或購買合約不承擔任何責任。

對於吾等在本報告日期後獲悉的資料，吾等並無責任更新本報告或吾等的估值意見。

吾等謹此證明，吾等現時或日後並無於 貴集團、目標集團、瑞安(葵盛東)、賣方、擔保人或所呈報價值擁有任何權益。

此 致

恒智控股有限公司

香港九龍

觀塘

成業街10號

電訊一代廣場35樓D室

代表

匯辰評估諮詢有限公司

董事

陳穎詩女士

謹啟

二零一九年六月二十四日

陳穎詩女士為香港會計師公會會員。彼於會計、審計、商業估值及衍生工具估值方面累積逾13年經驗。彼於估值領域工作逾8年並曾參與多個行業多間上市公司及私營企業之業務估值、衍生工具估值、無形資產估值及購買價分配之逾600項工作。

A. 申報會計師函件

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

有關佳安家有限公司(「目標公司」)估值的貼現未來估計現金流量計算的會計師報告

吾等已檢查由匯辰評估諮詢有限公司所編製日期為二零一九年六月二十四日有關目標公司估值(「估值」)所採納的會計政策及依據的(1)貼現未來估計現金流量計算。有關收購目標公司的估值載於 貴公司日期為二零一九年六月二十四日的通函(「通函」)。根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第19.61條，依據貼現未來估計現金流量的估值被視為溢利預測。

董事對貼現未來估計現金流量之責任

貴公司董事(「董事」)負責根據董事釐定及載於通函之基準及假設(「該等假設」)編製貼現未來估計現金流量。該責任包括進行與編製估值之貼現未來估計現金流量相關之適當程序及採用適當之編製基準，以及作出在有關情況下屬合理之估計。

吾等的獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈專業會計師之操守守則的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質素控制標準第1號企業進行財務報表審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是按照GEM上市規則第19.62(2)條的規定，基於吾等對估值所依據的貼現未來估計現金流量發表意見，並僅向閣下整體報告，且別無任何其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘進行委聘工作。吾等檢查所採用會計政策的一致性及貼現未來估計現金流量的算術準確性。吾等遵從道德操守，並計劃及進行核證委聘工作，以合理保證就會計政策及計算而言貼現未來估計現金流量是否按該等假設妥為編製。吾等之工作並不構成對目標公司之任何估值。

該等假設包括有關未來事件及管理層行動而性質屬假定之假設，該等事件及行動未必發生，故未能按與過往結果相同之方式予以確認及核實。即使所預期之事件及行動會發生，實際結果仍很可能與估值有別，甚或截然不同。因此，吾等並無就該等假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據上述各項，吾等認為，就會計政策及計算而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面均已根據通函所載該等假設妥為編製，及按在所有重大方面與貴公司目前所採納會計政策一致的基準呈列。

此 致

恒智控股有限公司(「貴公司」)
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一九年六月二十四日

B. 創富融資有限公司函件

下文為本公司的財務顧問創富融資有限公司發出的報告全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中9-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

吾等茲提述恒智控股有限公司（「貴公司」）日期為二零一九年六月二十四日之通函（「通函」），內容有關 貴公司收購佳安家有限公司（「目標公司」），連同其附屬公司及聯營公司統稱為「目標集團」之60%股權（「收購事項」），其構成香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）項下的一項主要交易，及亦有關於匯辰評估諮詢有限公司（「獨立估值師」）就目標集團業務企業60%股權於二零一八年十二月三十一日的公平值評估所編製的業務估值（「估值」）之相關折現現金流量預測（「預測」）。根據GEM上市規則第19.61條，作出估值所依據的預測被視為溢利預測。預測所依據的主要假設（「假設」）載於通函董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有指明外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已進行合理的查核，以評估獨立估值師的相關經驗及專業知識並信納可公平依賴獨立估值師所進行的工作。

吾等已審閱已作出估值的預測，並已與董事會及獨立估值師討論獨立估值師所編製預測的資格、基準及假設。吾等亦考慮通函附錄六A部分所載安永會計師事務所致董事會日期為二零

一九年六月二十四日的函件，內容有關作出預測所使用的會計政策及計算。吾等注意到，安永會計師事務認為，就會計政策及計算而言，函件中的有關預測已於所有重大方面根據董事會函件所載的假設妥為編製並以在所有重大方面與 貴公司目前所採用的會計政策均一致的方法呈列。

吾等有關預測的工作僅為嚴格遵守GEM上市規則第19.62(3)條的有關規定而進行。基於前述並鑒於(i)獨立估值師就預測採納的資格、基準及假設已由董事審閱；及(ii)董事信納概無其他事項須提醒吾等注意，吾等信納(i)估值相關的預測(董事須對此負全責)乃經董事審慎周詳查詢後作出；及(ii)獨立估值師所採用的資格、基準及假設已按審慎客觀態度合理作出。然而，吾等對實際現金流量最終會在何種程度上與預測接近一致概不發表任何意見。

吾等並無獨立核實獨立估值師釐定目標集團的公平值及市值的計算方法。吾等概無參與或涉及目標集團的公平值及市值的任何評估，且並無亦不會提供任何評估。因此，除於本函件明確所示者外，對獨立估值師所釐定及載於獨立估值師所發出估值報告或其他報告的目標集團公平值及市值，吾等概不承擔任何責任或發表任何明確或隱含意見。吾等進一步確認，吾等主要根據於本函件日期當時之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所得資料進行上述評估、審閱及討論，並於達致意見時依賴獨立估值師、貴集團及目標集團所提供資料及材料以及獨立估值師、貴集團及目標集團的僱員及／或管理層發表之意見及作出之陳述。吾等假設就此提供董事須承擔全部責任之所有資料、材料及陳述，包括通函提述或載列的一切資料、材料及陳述，於提供或作出時及直至通函日期止均為真實、準確、完整且並無誤導成分，而所提供資料及材料亦無遺漏重大事實或資料。吾等概無對有關資料、材料、意見及／或陳述之準確性、真實性或完整性作出明確或隱含之聲明或保證。倘吾等於編製本函件時得悉過往可能出現或日後可能出現之情況，均可能改變吾等之有關評估及審閱。此外，儘管吾等認為獨立估值師所採納之資格、基準及假設均屬合理，惟該等資料無可避免地受重大業務、經濟及競爭不明朗因素及或然事件所限制，當中多項因素均超出 貴公司及獨立估值師的控制範圍。

吾等就審閱預測擔任 貴公司財務顧問，並將收取有關顧問費。吾等、吾等董事及聯屬人士概不會(不論共同地或個別地)就提供有關審閱預測之意見向 貴公司以外任何人士承擔責任，且吾等、吾等董事或聯屬人士亦不會(不論同地或個別地)向 貴公司以外任何人士承擔任何責任。

本函件所載資料不應視為有關目標集團的公平值、市值或任何其他價值之意見或看法，亦不應視作向任何人士就彼等應否購買股份之意見或建議。股東務須細閱通函。

本函件之完整副本可於通函轉載，惟未經吾等事先書面同意下， 貴公司、獨立估值師或任何其他人士概不得於任何時間就任何其他目的以任何方式轉載、散播或引用本函件(或其任何部分)。本函件之英文版本與中文譯本如有任何歧義，概以英文版本為準。

此 致

恒智控股有限公司
香港
九龍
觀塘
成業街10號電訊一代廣場
35樓D室

董事會 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
高貴艷
謹啟

二零一九年六月二十四日

1. 責任聲明

本通函載有遵照GEM上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函或其中的任何陳述具誤導成分。

2. 股本

本公司法定股本為港幣10,000,000元，分為1,000,000,000股股份。於最後可行日期，本公司已發行400,000,000股股份。所有已發行股份在各方面均享有同等權益，包括投票權、股息及資本回報權。

3. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員的權益

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條例被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46條知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事／最高 行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益 的股份數目	概約股權 百分比 ^(附註1)
易先生	(i) 受控法團權益 ^(附註2)	262,980,000	65.75%
	(ii) 實益擁有人 ^(附註2)		

董事／最高 行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益 的股份數目	概約股權 百分比 ^(附註1)
雷先生	(i) 受控法團權益 ^(附註3)	36,020,000	9.01%
	(ii) 實益擁有人 ^(附註3)		

附註：

1. 概約股權百分比按於最後可行日期已發行400,000,000股股份計算。
2. 於最後可行日期，易先生於262,980,000股股份中擁有權益，其中248,700,000股股份由瑞樺持有，而14,280,000股股份由其直接持有。瑞樺由瑞專投資有限公司（「瑞專」）擁有89.11%，而瑞專進而由恒智發展投資有限公司（「恒智」）擁有59.88%。易先生透過萬昌投資發展有限公司（「萬昌」）間接擁有恒智的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易先生被視為於恒智所持瑞專的相同數目股份、瑞專所持瑞樺的所有股份及瑞樺所持相同數目股份中擁有權益。
3. 於最後可行日期，雷先生於36,020,000股股份中擁有權益，其中15,300,000股股份由基兆（一間於香港註冊成立之公司，由彼全資擁有）持有，而20,720,000股股份由其直接持有。根據證券及期貨條例，雷先生被視為於基兆擁有權益的所有股份中擁有權益。

於相聯法團普通股的好倉

董事／最高 行政人員姓名	相聯 法團名稱	身份／權益性質	所持／擁有權益 的股份數目	概約股權 百分比
易先生	萬昌	實益擁有人 ^(附註)	1	100.00%
	恒智	受控法團權益 ^(附註)	20,000	100.00%

董事／最高 行政人員姓名	相聯 法團名稱	身份／權益性質	所持／擁有權益 的股份數目	概約股權 百分比
	瑞專	受控法團權益(附註)	5,988	59.88%
	瑞樺	受控法團權益(附註)	8,911	89.11%
鍾建民先生	瑞專	實益擁有人	493	4.93%
鍾慧敏女士	瑞專	實益擁有人	602	6.02%
雷先生	基兆	實益擁有人	3	100.00%

附註：於最後可行日期，本公司由瑞樺持有約62.18%。瑞樺由瑞專擁有89.11%，而瑞專進而由恒智擁有59.88%。易先生透過萬昌間接擁有恒智的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易先生被視為於恒智所持瑞專的相同數目股份、瑞專所持瑞樺的所有股份及瑞樺所持相同數目股份中擁有權益；以及萬昌、恒智、瑞專及瑞樺為本公司的相聯法團。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或須登記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持／ 擁有權益的 股份數目	概約股權 百分比 ^(附註1)
瑞樺	實益擁有人 ^(附註2)	248,700,000	62.18%
瑞專	受控法團權益 ^(附註2)	248,700,000	62.18%
萬昌	(i) 受控法團權益 ^(附註2)	262,980,000	65.75%
	(ii) 與另一人士共同擁有權益 ^(附註3)		
恒智	(i) 受控法團權益 ^(附註2)	262,980,000	65.75%
	(ii) 與另一人士共同擁有權益 ^(附註3)		
易蔚恆女士	與另一人士共同擁有權益 ^(附註3)	262,980,000	65.75%
鍾淑敏女士	配偶權益 ^(附註4)	262,980,000	65.75%

附註：

1. 概約股權百分比按於最後可行日期已發行400,000,000股股份計算。

2. 於最後可行日期，瑞樺持有248,700,000股股份。瑞樺由瑞專擁有89.11%，而瑞專進而由恒智擁有59.88%。易先生透過萬昌間接擁有恒智的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易先生、萬昌、恒智及瑞專各自被視為於瑞樺持有的所有股份中擁有權益。
3. 於二零一六年十二月十三日，易先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士訂立一致行動協議（「一致行動協議」），以承認及確認（其中包括）彼等自易先生及易蔚恆女士成為瑞安護老院集團有限公司股東之日（即二零一三年七月三十一日）起為本集團各成員公司的一致行動人士（具有《公司收購、合併及股份回購守則》所賦予的涵義），並將繼續為一致行動人士直至彼等根據一致行動協議書面終止有關安排為止。因此，彼等被視為擁有其他人士所持股份的權益。

誠如上文所披露，易先生於262,980,000股股份中擁有權益。因此，根據一致行動協議，易先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士一併控制本公司已發行股本約65.75%。
4. 鍾淑敏女士為易先生的配偶。根據證券及期貨條例，鍾淑敏女士被視為於易先生擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據董事所知，並無任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露或登記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的任何權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內到期或僱主可不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

5. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦概無任何待決或威脅經擴大集團成員公司的重大訴訟或索償。

6. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團成員公司已訂立下列屬或可能屬重大的協議（即並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 該協議；

- (b) 補充協議；
- (c) 許龍先生及徐世明先生(作為賣方)與買方(作為買方)就收購瑞臻護老中心(油塘)有限公司全部已發行股本而訂立日期為二零一七年十月九日的買賣協議；
- (d) 本公司、國泰君安證券(香港)有限公司(作為獨家全球協調人)，國泰君安融資有限公司(作為獨家保薦人)與盈豐國際投資有限公司訂立日期為二零一七年六月二十一日的基石投資協議，有關詳情披露於本招股章程「基石投資者」一節；
- (e) 萬昌、恒智、瑞專、瑞樺、易先生與易蔚恆女士以本公司為受益人就提供若干彌償而訂立日期為二零一七年六月二十一日的彌償契據，有關詳情載於本招股章程「法定及一般資料」一節；
- (f) 由本公司的控股股東以本公司為受益人訂立並執行日期為二零一七年七月二十一日的不競爭契據，有關詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節；
- (g) 本公司、國泰君安證券(香港)有限公司(作為獨家全球協調人)與公開發售包銷商訂立(其中包括)日期為二零一七年六月二十七日的公開發售包銷協議，有關詳情載於本招股章程「包銷」一節；及
- (h) 本公司與配售包銷商訂立(其中包括)日期為二零一七年七月三日的配售包銷協議，有關詳情載於本招股章程「包銷」一節。

7. 董事及聯繫人之競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，根據GEM上市規則，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於與經擴大集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中被視為擁有權益或與經擴大集團擁有或可能擁有任何其他利益衝突。

8. 合規顧問權益

如本公司合規顧問所確認，於最後可行日期，除本公司與合規顧問之間所訂立日期為二零一七年二月十四日的合規顧問協議外，國泰君安融資有限公司（「合規顧問」），合規顧問或其董事、僱員或緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）於本公司或本集團任何成員公司的股本中概無擁有任何權益（包括期權或認購證券的權利（如有））而須根據GEM上市規則第6A.32條通知本集團。

9. 董事於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃資產中之權益

自本公司最近期已刊發的經審核賬目編製日期起直至最後可行日期，概無董事或候選董事或專家（如下文第11段所列）於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 董事擁有重大權益且對經擴大集團之業務而言屬重要之合約或安排

除二零一七年十月七日及二零一七年十一月十三日本公司公告所披露的有關租賃安排的持續關連交易外，於最後可行日期，並不存在董事擁有重大權益且對經擴大集團之業務而言屬重要之合約或安排。

11. 專家及同意書

以下為於本通函內引述其名稱或於本通函內提供意見或載列函件之專家資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
創富融資	從事證券及期貨條例項下第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
匯辰評估諮詢有限公司	專業估值師

於最後可行日期，上述專家各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，上述專家各自並無實益擁有經擴大集團任何成員公司的股本權益，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的任何權利（不論可依法執行與否），且並無於經擴大集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日（即二零一八年十二月三十一日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司總部及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場35樓D室。
- (c) 本公司的公司秘書為梁佩珊女士，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司的合規主任為鍾建民先生，自澳洲拉籌伯大學(La Trobe University)取得電腦科技學士學位，自澳洲莫納什大學(Monash University)取得資訊科技碩士學位，以及自香港城市大學取得社會科學副學士(社會工作)學位。彼亦在香港完成醫療管理學會的保健員培訓課程，並向社會福利署註冊為保健員。彼亦向香港社會工作者註冊局註冊為社工。
- (e) 本公司的主要股份過戶登記處為 Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (g) 本公司的審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事郭志成先生、劉大潛先生及黃偉豪先生組成。郭志成先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為透

過審查及監控本公司之財務報告、風險管理及內部控制系統以協助董事會履行其審計責任。審核委員會成員的履歷概要載列如下：

- (i) 郭志成先生於一九八六年七月取得英國亞伯丁大學(University of Aberdeen)經濟及會計學文學碩士學位。郭先生為香港執業會計師。彼自一九九一年一月起為香港會計師公會資深會員及自一九八九年十一月起為蘇格蘭特許會計師公會會員。自二零零一年十月起，郭先生亦一直為香港財務策劃師學會的認可財務策劃師。

郭先生於企業及財務管理工作方面(尤其是房地產開發及物業管理行業)具備豐富經驗。

郭先生自二零零六年一月起擔任弘海高新資源有限公司(前稱弘海有限公司及英君技術有限公司，該公司股份於二零零九年六月十九日前於GEM上市(股份代號：8112)，隨後轉往主板上市(股份代號：65))的獨立非執行董事。郭先生自二零一七年一月起擔任尚捷集團控股有限公司，該公司股份已於GEM上市(股份代號：8183)的獨立非執行董事，自二零一八年十一月起擔任華康生物醫學控股有限公司，該公司股份已於GEM上市(股份代號：8622)的獨立非執行董事。

- (ii) 劉大潛先生為香港執業律師。劉先生積逾30年法律執業經驗。彼自一九八六年起為劉大潛律師事務所的合夥人。於一九八一年二月，彼取得英國白金漢大學法學學士學位。除屬香港執業律師外，劉先生亦為英國及威爾士(自一九八八年五月起)以及新加坡共和國(自一九九五年二月起)的律師。劉先生亦獲中國北京司法部委任為公證人及委託公證人。

自二零一四年十二月至二零一八年九月，劉先生擔任高鵬礦業控股有限公司(其股份於主板上市，股份代號：2212)的獨立非執行董事。於二零零二年四月至二零一零年九月，劉先生亦擔任匯多利國際控股有限公司(現稱為豐盛控股有限公司，其股份於主板上市，股份代號：0607)的獨立非執行董事，並自二

零零一年三月至二零零四年九月獲委任為建滔化工集團有限公司(其股份於主板上市，股份代號：0148)的非執行董事。

- (iii) 黃偉豪先生於一九七一年十月取得香港中文大學工商管理學士學位，並於二零零四年六月取得中國人民大學法學碩士學位。

自二零一四年起，黃先生一直擔任路勁基建有限公司(該公司股份於主板上市，股份代號：1098)的獨立非執行董事兼審核委員會及提名委員會成員。黃先生自二零零零年至二零零六年擔任寶訊科技控股有限公司(現稱華人策略控股有限公司，該公司股份於GEM上市，股份代號：8089)執行董事。

13. 重大不利變動

於最後可行日期，就董事所確認，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來經擴大本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

14. 備查文件

自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)期間的正常辦公時間內，以下文件的副本於本公司的香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場35樓D室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的年報；
- (c) 本通函附錄二所載有關目標集團財務資料的會計師報告；
- (d) 本通函附錄四所載有關經擴大集團未經審核備考財務資料的會計師報告；
- (e) 獨立估值師就目標公司60%股權的估值編製的函件，其全文載於本通函附錄五；

- (f) 由安永會計師事務所及創富融資有限公司分別編製之目標集團估值相關之溢利預測報告，其全文載於本通函附錄六；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述來自安永會計師事務所、創富融資有限公司及匯辰評估諮詢有限公司的同意書；
- (i) 招股章程；
- (j) 本通函；
- (k) 該協議；及
- (l) 補充協議。

股東特別大會通告



Hang Chi Holdings Limited 恒智控股有限公司 (於開曼群島註冊成立之有限公司) (股份代號：8405)

茲通告恒智控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年七月十日(星期三)下午三時正假座香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場35樓D室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列本公司之決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 追認、確認及批准榛栢有限公司(作為賣方)、瑞安護老院集團有限公司(作為買方)及胡佩琪女士(作為保證人)就以總代價港幣63,000,000元買賣佳安家有限公司60%股權而簽訂的日期為二零一九年三月十一日之有條件買賣協議(經日期為二零一九年六月十七日之補充協議所補充及修訂)(統稱「該協議」)(該協議的詳情載於本公司日期為二零一九年六月二十四日的通函，標註「A」字樣之該協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名本公司董事(「董事」)實施及採取及作出其認為就落實該協議及據此擬進行之交易而言屬必須、適宜或權宜之一切步驟、行動及事宜以及簽立一切文件(包括蓋章，倘適用)，並同意在董事認為符合本公司及其股東之整體利益的情況下作出之有關變動、修訂或豁免。」

代表董事會
恒智控股有限公司
主席兼執行董事
易德智
謹啟

香港，二零一九年六月二十四日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

成業街10號

電訊一代廣場35樓D室

附註：

1. 本公司將由二零一九年七月九日(星期二)至二零一九年七月十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司股份之股份過戶登記。為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票之權利，所有本公司股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年七月八日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處及過戶代理寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司任何股東有權委任另一人士為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席股東特別大會並於會上投票。倘委任超過一名受委代表，則須指明每名獲委任之受委代表所代表之股份數目。受委代表毋須為本公司股東。於表決時，可由股東親身或由受委代表投票表決。
3. 委任代表之文據須由委任人或其正式書面授權之代理人親筆簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋公司印章或由公司高級職員、代理人或其他獲授權人士親筆簽署。
4. 代表委任表格及(倘董事會要求)已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前遞交至本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，方為有效。
5. 委任代表之文據於當中所列作為簽立日期之日起計十二個月屆滿後失效，惟倘股東特別大會原訂於該日起計十二個月內舉行，而於該日後舉行續會或要求於股東特別大會或其任何續會進行投票表決者除外。
6. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委任受委代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位該等聯名持有人出席股東特別大會，則經由排名首位的人士親身或委任受委代表投票後，其他聯名持有人概不得投票，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內就有關聯名持股的先後次序而定。
7. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

股東特別大會通告

8. 倘於股東特別大會當日上午八時正至下午五時正任何時間，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預期將生效，股東特別大會將延期舉行，而本公司將分別於本公司及香港交易及結算所有限公司網站登載補充通告，通知股東有關押後召開股東特別大會之日期、時間及場地。

倘於股東特別大會當日上午八時正或之前取消8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號，於情況許可下，股東特別大會將如期舉行。

倘於股東特別大會當日上午八時正後，懸掛或繼續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號，但於中午十二時正或之前除下有關警告信號，股東特別大會將延至同日下午三時正於相同場地舉行。

倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東特別大會將如期舉行。

本公司股東應於考慮個人情況後，決定是否在惡劣天氣情況下出席股東特別大會，而倘出席，建議應加倍留意及注意安全。