

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下恒智控股有限公司(「本公司」)的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會對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的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) 建議重選董事；
- (2) 發行新股份及購回股份的一般授權；
- (3) 更換核數師；
- (4) 須予披露及關連交易－該等租賃協議；及
- (5) 股東週年大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問

MERDEKA 領智

本公司謹訂於二零二二年六月二十七日(星期一)下午三時正假座香港九龍九龍灣常悅道18號富通中心7樓709室舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1至AGM-5頁。

隨函附奉股東週年大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東週年大會，務請閣下盡快按照代表委任表格所印列之指示填妥代表委任表格，並盡快及無論如何不得遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間四十八(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週年大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函將自刊發日期起至少一連七天於GEM網站www.hkgem.com「最新上市公司資料」一頁及本公司網站www.shuionnc.com刊載。

股東週年大會之防疫措施

請參閱本通函第iii至v頁，以了解為防止和控制新型冠狀病毒在股東週年大會上的擴散所採取的措施，包括：

- 強制體溫檢查
- 健康申報及掃描「安心出行」場所二維碼
- 強制佩戴外科口罩
- 不分發公司禮品及不提供茶點

經法律批准，任何不遵守防疫措施的人士都可能被拒絕進入股東週年大會場地。所有參與大會人士均須戴上口罩。本公司提醒各位股東，彼等可以委任大會主席作為其代表在股東週年大會上就相關決議案進行投票，以代替親自出席股東週年大會。

二零二二年五月二十六日

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。有意投資者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
股東週年大會之特別安排及防疫措施	iii
釋義	1
董事會函件	6
I. 緒言	7
II. 建議重選董事	7
III. 發行新股份及購回股份的一般授權	8
IV. 更換核數師	9
V. 須予披露及關連交易－該等租賃協議	9
VI. 責任聲明	18
VII. 股東週年大會	18
VIII. 股東投票表決程序	19
IX. 推薦建議	20
X. 其他資料	20
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 — 建議於股東週年大會上重選之董事詳情	I-1
附錄二 — 購回授權之說明函件	II-1
附錄三 — 市場租金函件	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東週年大會通告	AGM-1

股東週年大會之特別安排及防疫措施

鑑於新型冠狀病毒(「COVID-19」)的疫情近期發展以及根據香港政府有關香港法例第599G章最新《預防及控制疾病(禁止聚集)規例》及香港法例第599F章《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》的公佈，包括限制舉行公司實體的股東大會，本公司將於股東週年大會採納以下特別安排：

- (i) 股東週年大會之會場可容納的人數不超過20人，當中包括股東(親身或委派代表)及股東週年大會工作人員在內。股東週年大會會場將以「先到先得」方式讓股東及／或其委派之代表進入；
- (ii) 在股東週年大會會場入口處，將對每位股東、委任代表及其他與會人士進行強制性體溫檢測。體溫超過37.5攝氏度的任何人士都可能被拒絕進入股東週年大會會場或被要求離開會場；
- (iii) 所有股東、委任代表及其他與會人士均需(a)在股東週年大會會場入口處填寫並提交一份申報表，以確認其姓名和聯繫方式，並確認過去14天他們未曾去過或其密切接觸之任何人士(盡其所知悉)未曾到訪過香港以外的任何受影響的國家或地區(根據香港政府發佈的指引)；及(b)在進入股東週年大會會場之前掃描「安心出行」場所二維碼。任何不遵守此要求的人士都可能被拒絕進入股東週年大會會場或被要求離開會場；
- (iv) 所有與會人士須在股東週年大會會場內全程佩戴外科口罩，並保持座位之間的安全距離；及
- (v) 不提供茶點且不派送公司禮品。

為提高透明度及鼓勵董事會與股東之間的互動，將於股東週年大會上實施下列特別安排：

- (a) 為使股東能夠參與股東週年大會，股東如非親身出席大會，則可參與大會的網上直播，據此閣下可觀看及聆聽股東週年大會並通過網上平台在線提交問題，讓股東可透過互聯網在任何地點便捷高效地參與股東週年大會。

股東週年大會之特別安排及防疫措施

(b) 任何股東如欲透過網上平台參與股東週年大會，必須於二零二二年六月二十五日（星期六）下午三時正前（不少於舉行股東週年大會前四十八(48)小時）發送電郵至 **ir@shuionnc.com** 與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聯絡，提供以下個人資料進行預先登記：

1. 全名；
2. 登記地址；
3. 所持股份數目；
4. 香港身份證號碼或護照號碼（如為自然人）／公司登記號碼（如為法團）；
5. 聯絡電話號碼；及
6. 電郵地址。

本公司將於確認股東身份及權益後，向預先登記的股東提供網上現場直播平台的鏈接。股東**不得**將鏈接轉發至非股東及無權出席股東週年大會的其他人士。

(c) 非登記股東如欲預先登記，必須：(i) 提供上文(b)段所列的資料；(ii) 聯絡及指示代其持有股份的銀行、經紀、託管人、代名人或香港中央結算有限公司（統稱「**中介人**」），透過電子方式協助其本人觀看股東週年大會；及(iii) 在有關中介人所要求的時間限制前，向其中介人提供其電郵地址。

股東週年大會之特別安排及防疫措施

- (d) 敬請股東注意，透過網上平台觀看股東週年大會的網上現場直播的與會者將不會計入法定人數內，亦不能在網上投票(但可按本通函其他章節所述的方式透過委任代表進行投票)。本公司強烈建議，股東如欲投票，謹請按照代表委任表格所印列之指示填妥表格並不遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於二零二二年六月二十五日(星期六)下午三時正)交回相關代表委任表格，據此委任股東週年大會主席為受委代表於股東週年大會上就相關決議案投票。
- (e) 股東可事先將與股東週年大會事宜有關的問題以電子郵件方式提交至**ir@shuionnc.com**。董事將全權酌情妥為解答有關問題。

鑒於COVID-19疫情發展不斷變任，本公司或須在短時間內對股東週年大會的安排作出更改。股東應瀏覽本公司及香港聯合交易所有限公司網站，以查閱有關股東週年大會安排的任何日後公告及更新資料。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零二二年六月二十七日(星期一)下午三時正假座香港九龍九龍灣常悅道18號富通中心7樓709室舉行之股東週年大會或其任何續會，股東週年大會通告載於本通函第AGM-1至AGM-5頁
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂、修改或以其他方式補充)
「聯繫人」	指	具有與GEM上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「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)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「改善買位計劃」	指	社會福利署自一九九八年起根據該計劃向私營安老院購買宿位，透過改善員工比例和空間標準的服務要求，提高安老院的服務水平。此亦有助提供更多資助宿位以縮短長者輪候入住資助護理宿位的時間。改善買位計劃下的護理宿位可細分為兩級別，即甲一級和甲二級，有不同的空間標準及員工比例要求

釋 義

「永平」	指	永平有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由滙馬全資擁有
「永平物業」	指	位於香港九龍油塘油塘中心嘉貴商場1樓101-105、127-142及158-165號舖之物業
「永平租賃協議」	指	瑞臻(油塘)(作為承租人)與永平(作為業主)於二零二二年三月十四日訂立的租賃協議
「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)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒智發展投資」	指	恒智發展投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為易先生
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即黃偉豪先生、劉大潛先生及郭志成先生)組成的獨立董事委員會，乃為就該等租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議而設立
「獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准許進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問，乃獲委任就訂立該等租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	根據GEM上市規則，毋須於股東週年大會上就批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，與本集團任何成員公司、董事、本公司及其附屬公司之主要行政人員及主要股東以及彼等各自之聯繫人概無關連(定義見GEM上市規則)之人士或公司
「發行授權」	指	建議於股東週年大會上授予董事的一般及無條件授權，以行使本公司權力配發、發行及處置不超過於通過相關決議案當日已發行股份總數20%的新股份
「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及由雷先生全資擁有
「最後可行日期」	指	二零二二年五月二十三日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後可行日期
「市場租金函件」	指	由獨立物業估值師匯辰評估諮詢有限公司編製的函件，其中載列其有關現行市場租金以及使用市場比較法衡量該等租賃協議條款的公平性及合理性之意見，函件載於本通函附錄三
「組織章程大綱」或「章程」	指	本公司組織章程大綱，經不時修訂、修改或以其他方式補充
「雷先生」	指	本公司行政總裁兼執行董事雷志達先生
「易先生」	指	本公司執行董事兼控股股東易德智先生

釋 義

「易蔚恒女士」	指	本公司控股股東、易先生之姊姊及雷先生之母親易蔚恒女士
「該等物業」	指	永平物業及滙馬物業之統稱
「購回授權」	指	建議於股東週年大會授予董事的一般及無條件授權，以行使本公司權力於聯交所購回不超過於通過相關決議案日期已發行份總數10%的股份
「滙馬」	指	滙馬有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「滙馬物業」	指	位於香港九龍油塘油塘中心嘉發商場地庫67號舖及1樓B號舖之物業
「滙馬租賃協議」	指	瑞臻(油塘)(作為承租人)與滙馬(作為業主)訂立日期為二零二二年三月十四日的租賃協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「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
「瑞臻(油塘)」	指	瑞臻護老中心(油塘)有限公司，於香港註冊成立的有限公司及為本公司全資附屬公司
「瑞樺」	指	瑞樺有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「主要股東」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則
「該等租賃協議」	指	永平租賃協議及滙馬租賃協議之統稱
「油塘安老院舍」	指	瑞臻(油塘)經營的安老院舍
「%」	指	百分比



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

九龍灣

常悅道18號

富通中心7樓09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)建議重選董事；
- (2)發行新股份及購回股份的一般授權；
- (3)更換核數師；
- (4)須予披露及關連交易－該等租賃協議；及
- (5)股東週年大會通告

I. 緒言

本通函旨在向股東提供將於股東週年大會提呈及供酌情批准的決議案的資料，內容有關：

- (i) 重選董事；
- (ii) 授予董事發行授權及購回授權以及擴大發行授權；
- (iii) 更換核數師；及
- (iv) 該等租賃協議。

II. 建議重選董事

董事會目前由八名董事組成，包括四名執行董事易德智先生、鍾建民先生、鍾慧敏女士及雷志達先生，一名非執行董事劉允培先生及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。

根據細則第84(1)條，於本公司每屆股東週年大會上，當時為數三分之一(或，倘董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目)的董事須輪席退任，每位董事須至少每三年輪席退任一次。退任董事之任期僅至其退任之會議結束為止，屆時合資格於會上膺選連任。

因此，鍾建民先生、鍾慧敏女士及黃偉豪先生須於股東週年大會上輪席退任，並合資格且願意將於股東週年大會上膺選連任。

本公司之提名委員會(「**提名委員會**」)已參考本公司董事會多元化政策及提名政策所載提名原則及標準審閱董事會的組成，董事所作的確認及披露、資歷、技能及經驗，退休董事的時間投入及貢獻，以及所有獨立非執行董事的獨立性。提名委員會已建議董事會重選所有退任董事。提名委員會亦已根據GEM上市規則第5.09條所載獨立標準評估及檢討各獨立非執行董事之獨立性年度確認書，並確認所有獨立非執行董事仍保持獨立。

根據GEM上市規則的相關規定，於股東週年大會上建議重選的董事詳情載於本通函附錄一。

III. 發行新股份及購回股份的一般授權

發行新股份的一般授權

先前透過當時股東於二零二一年五月六日通過的書面決議案授予董事的現時一般授權將於股東週年大會結束時到期。截至最後可行日期，該授權尚未動用。

本公司將於股東週年大會上提呈普通決議案，以授予董事一般及無條件授權配發、發行及處置不超過於通過發行授權的建議決議案當日已發行股份總數20%之新股份。

於最後可行日期，已發行股份數目為400,000,000股股份。待批准發行授權的決議案獲通過後及按本公司於股東週年大會前將不會進一步發行或購回股份計算，本公司將獲授權配發、發行及處置最多80,000,000股股份。

此外，倘授出購回授權，將會於股東週年大會上單獨提呈一份普通決議案，以加入可根據購回授權購回的股份數目（最多為於授出購回授權當日已發行股份總數的10%）擴大可根據發行授權配發、發行及處置股份的數目。

發行授權將於股東週年大會後持續有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時或本通函第AGM-1至AGM-5頁所載股東週年大會通告第4項所載建議普通決議案所指的較早日期為止。

購回股份的一般授權

先前於二零二一年五月六日通過的授予董事購回股份的現時一般授權將於股東週年大會結束時到期。截至最後可行日期，該授權未獲動用。

本公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案，以授予董事一般及無條件授權購回最多於通過購回授權的建議決議案當日已發行股份總數10%的股份。

董事會函件

於最後可行日期，已發行股份數目為400,000,000股。待通過批准購回授權的決議案後及按本公司於股東週年大會前將不會進一步發行或購回股份計算，本公司將可獲授權購回最多40,000,000股股份。

購回授權將繼續有效，直至股東週年大會後本公司舉行的下屆股東週年大會結束時或本通函第AGM-1至AGM-5頁所載股東週年大會通告第5項所載建議普通決議案所指的較早日期為止。

須根據GEM上市規則寄發予股東的說明函件載於本通函附錄二，以向股東提供有關購回授權的所需資料。

IV. 更換核數師

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十五日之公告，內容有關建議更換核數師。誠如公告所述，安永將於其目前的任期結束後退任本公司核數師，自股東週年大會結束時生效，並將不願意接受續聘。安永自二零一五年起一直擔任本公司的核數師，故董事會認為適時輪換核數師為良好的企業管治常規以確保核數師的獨立性。董事會於考慮本公司審核委員會（「**審核委員會**」）的推薦建議後決議(i)更換本公司核數師，自股東週年大會結束起生效；及(ii)建議於永安退任後委聘尤尼泰·栢淳(香港)會計師事務所擔任本公司之新任核數師，任期至本公司下屆股東週年大會結束時為止，惟須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。

安永已確認，概無與其建議退任有關的任何事宜須提請股東垂注。董事會及審核委員會進一步確認安永與本公司概無意見分歧，且概無相關建議更換核數師事宜之其他須提請股東垂注。

V. 須予披露及關連交易－該等租賃協議

茲提述本公司日期為二零二二年三月十四日的公告，內容有關該等租賃協議。

此外，茲提述本公司日期為二零二一年六月十日及二零二一年六月十五日的公告，內容有關(其中包括)該等物業的原租賃協議。原租賃協議將於二零二二年六月三十日到期。

董事會函件

於二零二二年三月十四日(於交易時段後)，本公司全資附屬公司瑞臻(油塘)(作為承租人)分別與永平及滙馬(作為業主)訂立該等租賃協議。

該等租賃協議之主要條款載列如下。

(A) 永平租賃協議

日期：二零二二年三月十四日

訂約方：(1) 永平作為業主
(2) 瑞臻(油塘)作為承租人

於最後可行日期，永平由滙馬(滙馬租賃協議的業主)全資擁有。

物業：香港九龍油塘油塘中心嘉貴商場1樓101-105、127-142及158-165號舖

期限：從二零二二年七月一日(或下文所載的條件獲達成的日期，以較晚者為準)起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)。承租人可選擇於永平協議期滿前六個月內(不能少於三個月)向永平發出書面通知以當時的市場租金申請續約永平協議。承租人亦有權至少提前六個月向永平發出書面通知以無條件終止永平租賃協議。

租金：每月港幣200,000元(包括差餉、地租及管理費)

用途：經營油塘安老院舍

(B) 滙馬租賃協議

日期：二零二二年三月十四日

訂約方：(1) 滙馬作為業主
(2) 瑞臻(油塘)作為承租人

董事會函件

於最後可行日期，滙馬擁有永平(永平租賃協議的業主)的全部已發行股本。

- 物業： 香港九龍油塘油塘中心嘉發商場地庫67號舖及1樓B號舖
- 期限： 從二零二二年七月一日(或下文所載的條件獲達成的日期，以較晚者為準)起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)。承租人可選擇於滙馬租賃協議期滿前六個月內(不能少於三個月)向滙馬發出書面通知以當時的市場租金申請續約滙馬租賃協議。承租人亦有權至少提前六個月向滙馬發出書面通知以無條件終止滙馬租賃協議。
- 租金： 每月港幣890,000元(包括差餉、地租及管理費)
- 用途： 經營油塘安老院舍

該等租賃協議項下租賃期限須待(a)本公司刊發公告並向其股東寄發有關該等租賃協議之通函，及獨立股東於股東週年大會上批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易；(b)董事會及獨立董事委員會批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易；及(c)聯交所及其他監管機構並無就此發表反對意見後，方始起計。

該等租賃協議項下租金的釐定基準

該等租賃協議的租金乃由該等租賃協議訂約方經公平磋商，並參考與該等物業位置類似的可資比較物業現行市場租金及市場租金函件所載有關現行市場租金之意見後釐定。

董事會函件

於釐定該等租賃協議項下的租金時，本公司已考慮租賃於土地註冊處登記並可查詢的類似物業的現行市場租金。因此，本公司已委聘獨立專業估值師匯辰評估諮詢有限公司（「獨立估值師」），以獲取相關資料。本公司已審閱市場租金函件所載之下列可資比較物業（目前被用作安老或相關行業）及現行市場租金（「安老院舍可資比較物業」）：

地址	月租金 (不包括差餉、 地租及管理費)	概約可供 租賃面積 (平方呎)	可供租賃 面積之租金 (每平方呎)	與滙馬物業	與永平物業
				比較後之 經調整 單位租金 (每平方呎)	比較後之 經調整 單位租金 (每平方呎)
香港木星街18號 縉景台	港幣500,000元	12,628	港幣39.59元	港幣41.82元	港幣42.41元
香港皇后大道西 521-525號景賜大廈	港幣290,000元	7,605	港幣38.13元	港幣39.92元	港幣40.49元
九龍醫局街235/249號 寶榮大廈	港幣720,000元	21,922	港幣32.84元	港幣34.81元	港幣35.30元
新界荃灣荃景圍86號 荃灣中心商場	港幣600,000元	16,353	港幣36.69元	港幣38.74元	港幣39.29元
			最低	港幣34.81元	港幣35.30元
			最高	港幣41.82元	港幣42.41元

根據市場租金函件，獨立估值師乃根據以下標準選擇安老院舍可資比較物業：(i)該等租賃自估值日期起2年內成交；(ii)相關物業位於市區及市區擴展區；(iii)相關物業用於安老或相關行業；(iv)該等租賃於土地註冊處登記；及(v)該等租賃租期超過四年。此外，在比較滙馬物業及永平物業各自於該等租賃協議項下的租金時，安老院舍可資比較物業的單

董事會函件

位租金已根據若干調整因素作出調整，以反映有關租賃及／或有關可資比較物業的特點差異，如時間調整、可資比較物業的樓層、位置、樓齡、樓底及規模等。有關該等調整因素的詳情，請參閱本通函附錄三的市場租金函件。經獨立估值師確認，安老院舍可資比較物業為彼等所知悉的相關可資比較物業的詳細清單。

據董事所深知、盡悉及確信，於訂立新租賃協議前，從專門從事安老院舍行業的地產經紀獲得並考慮有關該物業附近可資比較物業的現行市場租金的資料亦為行業慣例。由於油塘安老院舍分類為改善買位計劃下的甲二級院舍(附註)，本公司已通過向一家專門從事安老院舍行業的地產經紀即(RCHE Consultant Limited) (「該地產經紀」)獲取資料，評估以下物業(「市場參考物業」)的現行市場租金。

地區	地址	改善買位 計劃下之類別	概約可供	可供	
			月租金 (不包括差餉、 地租及管理費)	租賃面積 (平方呎)	租賃面積之租金 (每平方呎)
牛頭角	定富街及定安街	甲一級	港幣750,000元	12,632	每平方呎港幣59.37元
牛頭角	牛頭角道	甲二級	港幣630,000元	12,020	每平方呎港幣52.41元

附註：就人手及面積規定而言，改善買位計劃下的甲一級院舍較甲二級院舍有更高的質素規定。甲一級院舍及甲二級院舍的最低長者房客人均樓面淨面積分別為9.5平方米及8平方米。甲一級院舍須僱用較甲二級院舍更多的人手為其長者房客提供服務。

市場參考物業乃根據以下標準選擇：(i)該等物業應位於與油塘安老院舍相同的區域，即九龍東；(ii)該等物業正被用作經營甲一級及／或甲二級安老院舍；(iii)租期至少為三年；及(iv)該等物業已於二零二一年底出租予相關租戶。董事認為，該地產經紀提供的市場參考物業的資料具有代表性及可靠性，因為(a)據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確

董事會函件

信，香港僅有三家地產經紀從事安老院舍的租賃及買賣，而該地產經紀於該等三家地產經紀中錄得的交易最多；及(b)該地產經紀自二零一六年起與本集團有長期的業務關係。

根據安老院舍可資比較物業(於計及市場租金函件所述的經調整單位租金)及市場參考物業，現行市場租金(不包括差餉、地租及管理費)範圍如下：

- 滙馬物業：介乎每平方呎約港幣34.81元至港幣59.37元
- 永平物業：介乎每平方呎約港幣35.30元至港幣59.37元

訂約方於計及安老院舍可資比較物業及市場參考物業後釐定滙馬租賃協議及永平租賃協議項下的租金(不包括差餉、地租及管理費)分別為每平方呎港幣42.0元及每平方呎港幣42.5元。

僅與安老院舍可資比較物業的範圍(即滙馬物業每平方呎約港幣34.81元至港幣41.82元以及永平物業每平方呎約港幣35.30元至港幣42.41元)相比，該等租賃協議項下的單位租金乃處於較高水平。然而，倘亦考慮地域因素並因此計及市場參考物業內位於九龍東的兩處物業，則該等租賃協議項下的單位租金整體處於安老院舍可資比較物業及市場參考物業的範圍(即滙馬物業每平方呎約港幣34.81元至港幣59.37元以及永平物業每平方呎約港幣35.30元至港幣59.37元)之內。經考慮上述因素及獨立估值師的意見(認為本集團根據該等租賃協議應付的租金屬公平合理且與類似地點的類似物業的現行市場租金相當)後，董事(不包括就董事會批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票的易先生及雷先生，但包括經考慮獨立財務顧問之意見後意見載於獨立董事委員會函件之獨立非執行董事)認為該等租賃協議之條款(包括租金)乃按正常商業條款或更有利的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，本集團將該等租賃協議項下的租金付款確認為使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，訂立該等租賃協議被視為本集團的一次性資產收購。

董事會函件

本公司根據該等租賃協議各自將確認的使用權資產估計價值如下：

	使用權資產 估計價值 (港幣百萬元)
永平租賃協議	8.8
滙馬租賃協議	39.0
總計	<u>47.8</u>

上文所披露的使用權資產估計價值指根據該等租賃協議將支付的租賃付款總額現值，並根據國際財務報告準則第16號按於該等租賃協議開始日期適用的利率折現租賃付款計算。

股東務請注意，上文披露的使用權資產估計價值尚未經審核，未來可能會作出調整。

有關訂約方之資料

有關瑞臻(油塘)及本集團之資料

瑞臻(油塘)為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。瑞臻(油塘)經營一間位於香港油塘名為瑞臻護老中心(油塘)有限公司的安老院舍(改善買位計劃下的甲二級院舍，配有228間安老房)。

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。

有關永平之資料

永平為一間於香港註冊成立的有限公司，由滙馬全資擁有。其主要於香港從事物業投資業務。

有關滙馬之資料

滙馬為一間於香港註冊成立的有限公司，由易先生(透過恒智發展投資)實益擁有40%的權益、易蔚恒女士實益擁有25%的權益、許龍先生實益擁有17.5%的權益及美加皮草有限公司實益擁有17.5%的權益。

許龍先生為一名私人投資者及獨立第三方。美加皮草有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。於最後可行日期，美加皮草有限公司由魏小妹女士擁有60%的權益、徐志偉先生擁有20%的權益及徐亮榮先生擁有20%的權益，彼等均為私人投資者及獨立第三方。

滙馬主要於香港從事物業投資業務。

訂立該等租賃協議的理由及裨益

該等租賃協議項下之該等物業由瑞臻(油塘)租賃用作經營油塘安老院舍。在本公司於二零一九年十二月準備建議自GEM轉往主板上市過程中(附註)，本公司確認(i)瑞臻(油塘)之該等物業用途用於安老院舍的營運與該等物業之大廈公契及佔用證所載的使用者不一致，亦構成違反政府租契；及(ii)瑞臻(油塘)或相關業主沒有根據《建築物條例》(香港法例第123章)第25條向建築事務監督送達該等物業擬更改用途的通知。

於最後可行日期，並未接獲地政總署的警告信，而香港政府或任何主管當局均未就前述事件採取任何檢查、罰款或檢控行動。根據法律顧問的意見，(a)在《建築物條例》第40(8)條規定的十二個月起訴期限之前，未能向建築事務監督發出第25條更改土地用途的通知；及(b)由於瑞臻(油塘)沒有接獲地政總署關於濫用該等物業的任何警告信，因此地政總署以重新進入形式採取執法行動的風險很小。

因此，本公司已製定搬遷計劃，並一直考慮可能將油塘安老院舍搬遷至其他物業。倘本公司未能找到合適物業，本公司可能根據當時的市況考慮潛在出售瑞臻(油塘)，以盡量減少前述事件對本集團的影響。於最後可行日期，本集團並未就潛在出售與任何潛在買家進行任何正式磋商或簽署任何文件。董事認為，由於瑞臻(油塘)已獲提供靈活性，可

董事會函件

根據該等租賃協議向業主發出不少於六個月的事先書面通知無條件終止該等租賃協議，因此，於採納上述計劃前訂立該等租賃協議屬適當的過渡措施，以維持營運油塘安老院舍。

經考慮上述因素後，董事(不包括就董事會批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票的易先生及雷先生，但包括經考慮獨立財務顧問之意見後意見載於獨立董事委員會函件之獨立非執行董事)認為該等租賃協議及其項下分別擬進行之交易乃按正常商業條款並於本集團之一般及日常業務過程中訂立，該等租賃協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

附註：本公司決定不繼續進行建議轉板上市。更多詳情請參閱本公司日期分別為二零二零年六月十六日、二零二一年二月三日及二零二一年八月三日之公告。

GEM上市規則的涵義

於最後可行日期，(i)滙馬由易先生(透過恒智發展投資)實益擁有40%的權益、易蔚恒女士實益擁有25%的權益及另外兩位獨立第三方實益擁有35%的權益；(ii)滙馬的董事會由五名董事組成，包括易先生、易蔚恒女士、雷先生及另外兩位獨立第三方；(iii)永平由滙馬全資擁有；及(iv)永平的董事會由兩名董事組成，包括易先生及雷先生。

由於(a)易先生為執行董事及本公司控股股東；(b)雷先生為本公司行政總裁及執行董事；及(c)易蔚恒女士為本公司控股股東、易先生之姊姊及雷先生之母親，因此，根據GEM上市規則，滙馬及永平為本公司關連人士之聯繫人，而根據GEM上市規則第20章，該等租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

此外，基於上述關係，根據GEM上市規則第20.79條，該等租賃協議項下擬進行之交易為須予合併分類之關連交易。

根據國際財務報告準則第16號，租賃應於本集團綜合財務狀況表確認為使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，訂立該等租賃協議將被視為本集團的一次性資產收購。

董事會函件

鑒於本集團依據國際財務報告準則第16號確認的使用權資產估計價值，有關該等租賃協議的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但均低於25%，該等租賃協議(合併計算)構成GEM上市規則第19及20章項下本公司之須予披露及關連交易，並須遵守GEM上市規則項下之報告、公告及獨立股東批准規定。

於為批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易所舉行的董事會會議上，易先生及雷先生被視為於該等租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有權益，並已就與該等租賃協議及其項下擬進行之交易有關的相關董事會決議案放棄投票。除前文所述外，概無董事於該等租賃協議中擁有任何重大權益，並須就批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

VI. 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，致使本通函所載任何陳述或本通函具誤導成分。

VII. 股東週年大會

本公司謹訂於二零二二年六月二十七日(星期一)下午三時正假座香港九龍九龍灣常悅道18號富通中心7樓09室舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1至AGM-5頁。於股東週年大會，將提呈決議案以批准(其中包括)(i)重選董事；(ii)授予董事發行授權、購回授權以及擴大發行授權；(iii)更換核數師；及(iv)該等租賃協議及其項下擬進行的交易。

隨本通函附奉股東週年大會適用之代表委任表格。務請閣下按照代表委任表格所印列之指示填妥隨附代表委任表格，交回本公司之股份過戶登記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，並無論如何不得遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於二零二二年六月二十五日(星期六)下午三時正)。本公司提醒擬行使其投票權的股東，可委任股東週年大會主席作為其代表於股東週年大會上就相關決議案投票。

董事會函件

除了親身出席股東週年大會外，閣下還可以選擇透過股東週年大會網上現場直播，參與股東週年大會。閣下可觀看及聆聽股東週年大會以及訪問網上現場直播平台的指定連結通過網上平台在線提交問題。然而，**敬請注意，透過網上平台觀看股東週年大會的網上現場直播將不會計入法定人數內，亦不能在網上投票。**如欲於股東週年大會上投票，閣下應填妥及交回代表委任表格，並委任股東週年大會主席為閣下的代表。有關詳情，請參閱本通函第iii至v頁的「股東週年大會之特別安排及防疫措施」一節。

由於油塘安老院舍將根據其安老院舍牌照在該等物業中經營，故永平租賃協議及滙馬租賃協議納入一項將於股東週年大會上提呈以供獨立股東批准的決議案內。

任何參與該等租賃協議或於當中擁有權益的股東須於股東週年大會就批准該等租賃協議及其項下擬進行交易的相關普通決議案放棄投票。於最後可行日期，(i)本公司控股股東、執行董事兼主席易先生於258,996,000股股份(相當於本公司已發行股本約64.75%)中擁有權益，其中10,296,000股股份由易先生作為實益擁有人而持有，而248,700,000股股份則由易先生透過瑞樺間接持有；及(ii)執行董事雷先生於本公司36,032,000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股股份則由雷先生透過基兆直接持有及12,000股股份由其配偶持有。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週年大會上就將予提呈之有關該等租賃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，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，概無其他股東(或其緊密聯繫人)於股東週年大會上將予提呈之任何決議案中擁有任何重大權益並將須於股東週年大會放棄投票以批准相關決議案。

VIII. 股東投票表決程序

根據GEM上市規則第17.47(4)條，除主席以誠信原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東週年大會上的所有表決將以投票方式進行。因此，股東週年大會主席將根據組織章程細則要求於股東週年大會上提呈的各項決議案均以投票方式進行。本公司將根據GEM上市規則第17.47(5)條規定的方式於股東週年大會後刊發有關投票表決結果的公告。

董事會函件

IX. 推薦建議

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即郭志成先生、劉大潛先生及黃偉豪先生)組成之獨立董事委員會，以就該等租賃協議及其項下擬進行之交易的合理性及公平性向獨立股東提供意見。據董事所深知、盡悉及確信，概無獨立董事委員會成員於該等租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。獨立董事委員會函件載於本通函第21至22頁。

本公司已委任獨立財務顧問領智企業融資有限公司，以就該等租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第23至39頁。

董事會認為(i)重選董事，(ii)向董事授出發行授權、購回授權及擴大發行授權及(iii)更換核數師均符合本公司及股東之整體最佳利益。

董事會(包括獨立董事委員會，經計及獨立財務顧問之意見後，其意見載於獨立董事委員會函件)進一步認為該等租賃協議及其項下擬進行之交易乃於本公司日常及一般業務過程中進行且按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事會建議股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之所有決議案。

X. 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
公司秘書
梁佩珊
謹啟

二零二二年五月二十六日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件的全文，當中載有其就該等租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易 該等租賃協議

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就該等租賃協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，其詳情載於董事會函件(載入日期為二零二二年五月二十六日致股東的通函(「通函」))，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

領智企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等租賃協議及其項下擬進行交易向吾等提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第23至39頁。

經考慮(i)通函「訂立該等租賃協議之理由及裨益」一段披露之理由；及(ii)獨立財務顧問考慮之主要因素及理由以及其結論及意見，吾等認為，該等租賃協議之條款及其項下擬進行之交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東週年大會提呈之普通決議案以批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

恆智控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
黃偉豪先生

獨立非執行董事
劉大潛先生
謹啟

獨立非執行董事
郭志成先生

二零二二年五月二十六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載有其就該等租賃協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1108-1110室

敬啟者：

有關該等租賃協議的須予披露及關連交易

緒言

吾等提述吾等的委任，以就該等租賃協議的條款及條件及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司致股東日期為二零二二年五月二十六日之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」），本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二二年三月十四日的公告，內容有關該等租賃協議。於二零二二年三月十四日（於交易時段後）， 貴公司全資附屬公司瑞臻（油塘）（作為承租人）分別與永平及滙馬（作為業主）訂立該等租賃協議，租期自二零二二年七月一日起至二零二六年六月三十日為期四年，以重續將於二零二二年六月三十日屆滿有關該等物業的現有租賃協議。

於最後可行日期，(i)滙馬由易先生（透過恒智發展）實益擁有40%的權益、易蔚恒女士實益擁有25%的權益及另外兩位獨立第三方實益擁有35%的權益；(ii)滙馬的董事會由五名董事組成，包括易先生，易蔚恒女士，雷先生及另外兩位獨立第三方；(iii)永平由滙馬全資擁有；及(iv)永平的董事會由兩名董事組成，包括易先生及雷先生。

由於(a)易先生為執行董事及 貴公司控股股東；(b)雷先生為 貴公司行政總裁及執行董事；及(c)易蔚恒女士為 貴公司控股股東、易先生之姊姊及雷先生之母親，因此，根據GEM上

獨立財務顧問函件

市規則，永平及滙馬為 貴公司關連人士之聯繫人，而根據GEM上市規則第20章，該等租賃協議項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易。

此外，基於上述關係，根據GEM上市規則第20.79條，該等租賃協議項下擬進行的交易為須予合併計算之關連交易。

根據國際財務報告準則第16條，租賃應於 貴集團的綜合財務狀況表中確認為使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，訂立該等租賃協議將被視為 貴集團的一次性資產收購。

鑑於根據國際財務報告準則第16號 貴集團確認的使用權資產的估值，有關該等租賃協議的一個或多個適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，但全部低於25%，根據GEM上市規則第19章及第20章，該等租賃協議按合併基準計算構成 貴公司的須予披露及關連交易，以及須遵守GEM上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

於就批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易而舉行的董事會會議上，易先生及雷先生均被視為於該等租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有權益，並已就該等租賃協議及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無任何董事於該等租賃協議中擁有任何重大權益，並須於批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案中放棄投票。

任何參與該等租賃協議或於當中擁有權益的股東須於股東週年大會上就批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易之相關普通決議案放棄投票。於最後可行日期，(i) 貴公司控股股東、執行董事兼主席易先生於258,996,000股股份(相當於 貴公司已發行股本約64.75%)中擁有權益，其中10,296,000股股份由易先生作為實益擁有人而持有，而248,700,000股股份則由易先生透過瑞樺間接持有；及(ii)執行董事雷先生於 貴公司36,032,000股股份(相當於 貴公司已發行股本約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股股份則由雷先生透過基兆直接持有及12,000股股份由其配偶持有。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週年大會上就將予提呈之有關該等租賃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，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉

獨立財務顧問函件

及確信，除上述股東外，概無股東(或其緊密聯繫人)於該等租賃協議中擁有任何重大權益並將須於股東週年大會放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即黃偉豪先生、劉大潛先生及郭志成先生)組成的獨立董事委員會已經成立以就該等租賃協議向獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供建議。吾等(領智企業融資有限公司)已經獲委任為獨立財務顧問以就該等租賃協議之條款是否屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司及可合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士並無任何關係或利益。於過往兩年，吾等未曾獲委聘為 貴公司的獨立財務顧問。除就是次獲委任為獨立財務顧問應付吾等之正常專業費用外，概不存在吾等將向 貴公司或任何其他人士收取任何費用或利益，且可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何安排，以及根據GEM上市規則第17.96條，吾等獨立於 貴公司。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等考慮(其中包括)，(i)該等租賃協議；(ii) 貴集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的財務資料；(iii)匯辰評估諮詢有限公司(「估值師」)於二零二二年五月二十六日發出的市場租金函件(「市場租金函件」)及就該等物業於二零二二年二月十七日(「估值日期」)的市場租金發出的估值報告(「估值報告」)；(iv)通函所載的其他資料；及(v)其他相關公開資料。吾等亦依賴由 貴公司及 貴公司管理層(「管理層」)提供及陳述的所有相關資料、意見及事實。吾等已假設，通函所載或所述的所有相關資料、意見、事實及陳述(貴公司就此承擔全部責任)於本函件日期在所有重大方面均屬真實準確及可予依賴。吾等無理由懷疑 貴公司及管理層向吾等所提供的資料及向吾等作出的陳述的真實性、準確性及完整性，且 貴公司已確認通函所提供及提述的資料並無重大事實遭隱瞞或有所遺漏，以致其中任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的足夠資料以達致知情見解，並可依賴通函所載資料的準確性，成為吾等推薦建議之合理基準。然而，吾等並未對 貴公司董事、管理層及代表所提供

獨立財務顧問函件

的資料進行獨立核實，亦未就 貴公司或任何其附屬公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件僅向獨立股東發出，以供彼等考慮有關該等租賃協議的關連交易，而除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，本函件全部或任何部分內容不得加以引述或提述，亦不得作任何其他用途。吾等的意見乃基於最後可行日期的財務、經濟、市場及其他實際狀況以及吾等可獲得的資料。

所考慮之主要因素及理由

於考慮該等租賃協議的條款就獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮下文所載主要因素及理由：

1. 背景資料

1.1 有關瑞臻(油塘)及 貴集團的資料

如董事會函件所披露，瑞臻(油塘)為一間於香港註冊成立的有限公司，為 貴公司的間接全資附屬公司。瑞臻(油塘)為一間位於香港油塘名為瑞臻護老中心(油塘)有限公司(「油塘安老院舍」)的安老院舍(改善買位計劃(「改善買位計劃」)下的甲二級院舍，配有228間安老房)的經營者。

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。

1.2 有關永平的資料

永平為一間於香港註冊成立的有限公司，由滙馬全資擁有，主要於香港從事物業投資業務。

1.3 有關滙馬的資料

滙馬為一間於香港註冊成立的有限公司，由易先生(透過恒智發展)實益擁有40%的權益、易蔚恒女士實益擁有25%的權益、許龍先生實益擁有17.5%的權益及美加皮草有限公司實益擁有17.5%的權益。

獨立財務顧問函件

許龍先生為一名私人投資者及獨立第三方。美加皮草有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於最後可行日期，美加皮草有限公司由魏小妹女士擁有60%的權益、徐志偉先生擁有20%的權益及徐亮榮先生擁有20%的權益。彼等均為私人投資者及獨立第三方。

滙馬主要於香港從事物業投資業務。

2. 訂立該等租賃協議的理由及裨益

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。該等租賃協議項下的該等物業乃由瑞臻(油塘)租賃以經營油塘安老院舍。

誠如董事會函件所述，在 貴公司於二零一九年十二月準備建議自GEM轉往主板上市過程中， 貴公司確認(i)瑞臻(油塘)之該等物業用途用於油塘安老院舍的營運與該等物業之大廈公契及佔用證所載的使用者不一致，亦構成違反政府租契；及(ii)瑞臻(油塘)或相關業主沒有根據《建築物條例》(香港法例第123章)第25條向建築事務監督送達該等物業擬更改使用者的通知。

於最後可行日期，瑞臻(油塘)並未接獲地政總署的警告信，而香港政府或任何主管當局均未就前述事件採取任何檢查、罰款或檢控行動。根據 貴公司法律顧問的意見，(a)在《建築物條例》第40(8)條規定的十二個月起訴期限之前，未能向建築事務監督發出第25條更改土地用途的通知；及(b)由於瑞臻(油塘)沒有接獲地政總署關於濫用該等物業的任何警告信，因此地政總署以重新進入形式採取執法行動的風險很小。

因此， 貴公司已製定搬遷計劃，並一直考慮可能將油塘安老院舍搬遷至其他物業。倘 貴公司未能找到合適物業， 貴公司可能根據當時的市況考慮潛在出售瑞臻(油塘)，以盡量減少前述事件對 貴集團的影響。

儘管 貴集團一直在考慮搬遷及出售計劃，但根據吾等與管理層的討論，吾等注意到目前尚不能確定上述計劃是否和何時能實施。此外，鑒於該等物業的現有租約將於二零

獨立財務顧問函件

二二年六月三十日屆滿，而維持安老院舍的穩定運營非常重要，董事認為，訂立該等租賃協議對 貴集團的主要業務有利。

此外，吾等注意到該等租賃協議的租期為四年。經管理層告知，在香港，安老院舍的牌照期限通常每兩年續牌一次。吾等於香港社會福利署（「社會福利署」）的官方網站（<https://www.swd.gov.hk/en/index>）上查詢油塘安老院舍的牌照續期情況，發現油塘安老院舍的牌照續期期限為每兩年續牌一次。

另一方面，根據該等租賃協議，瑞臻（油塘）將可通過提前向業主發出不少於六個月的書面通知而無條件終止該等租賃協議，因此，董事會相信，於 貴集團採取搬遷或出售計劃之前，訂立該等租賃協議乃一項合適的過渡措施。

經考慮(i)訂立該等租賃協議及該等租賃協議之期限為四年，可確保作為 貴集團主要業務之安老院舍營運之持續性及穩定性。及(ii)瑞臻（油塘）可通過提前發出不少於六個月的書面通知無條件終止該等租賃協議的靈活性，吾等認同董事的意見，即訂立該等租賃協議乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 該等租賃協議的主要條款

下文為該等租賃協議的主要條款概要，以供參考。有關詳情，請參閱董事會函件。

(A) 永平租賃協議

日期： 二零二二年三月十四日

訂約方： (i) 永平，作為業主；及
(ii) 瑞臻（油塘），作為承租人

於最後可行日期，永平乃由滙馬（滙馬租賃協議的業主）全資擁有。

獨立財務顧問函件

物業： 香港九龍油塘油塘中心嘉貴商場1樓101-105、127-142及158-165號舖(統稱「嘉貴物業」)

期限： 從二零二二年七月一日(或董事會函件所載條件達成日期，以較晚者為準)起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)。承租人可選擇於永平租賃協議期滿前六個月內(不能少於三個月)向永平發出書面通知以當時的市場租金申請重續永平租賃協議。承租人亦有權至少提前六個月向永平發出書面通知以無條件終止永平租賃協議。

租金： 每月港幣200,000元(包括差餉、地租及管理費)

用途： 經營油塘安老院舍

(B) 滙馬租賃協議

日期： 二零二二年三月十四日

訂約方： (i) 滙馬為業主；及
(ii) 瑞臻(油塘)為承租人

於最後可行日期，滙馬擁有永平(永平租賃協議的業主)的全部已發行股本。

物業： 香港九龍油塘油塘中心嘉發商場地庫67號舖及1樓B號舖(統稱「嘉發物業」)

期限：	從二零二二年七月一日(或董事會函件所載條件達成日期，以較晚者為準)起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)。承租人可選擇於滙馬租賃協議期滿前六個月內(不能少於三個月)向滙馬發出書面通知以當時的市場租金申請重續滙馬租賃協議。承租人亦有權至少提前六個月向滙馬發出書面通知以無條件終止滙馬租賃協議。
租金：	每月港幣890,000元(包括差餉、地租及管理費)
用途：	經營油塘安老院舍

4. 該等租賃協議條款的評估

4.1 該等物業之租金

誠如董事會函件所載，該等租賃協議項下的租金乃由該等租賃協議訂約方經公平磋商，並已參考該等物業類似位置的可資比較物業的現行市場租金及市場租金函件所載有關現行市場租金的意見後釐定。

吾等了解到，董事會已考慮由估值師(定義見下文)及該地產經紀(定義見下文)各自提供的可資比較交易，以確定該等物業的市場租金。根據管理層所告知，鑑於估值師僅根據土地註冊處提供的可用資料甄選安老租賃可資比較交易，貴公司亦考慮未公開的市場參考物業(定義見下文)，以更全面了解與該等物業同區的物業的現行市場租金。

吾等從董事會函件注意到，兩項可資比較物業交易乃獲取自一家專門從事安老院舍行業的地產經紀宏業地產代理有限公司(「該地產經紀」)，且兩項可資比較交易

獨立財務顧問函件

的相關物業均位於牛頭角區(「市場參考物業」)。誠如管理層所告知，據管理層所盡知，香港僅三間地產經紀提供安老院舍租賃及買賣服務。該地產經紀自二零一六年起與 貴公司建立業務關係，於三者中錄得最多交易。經考慮(i)該地產經紀與 貴公司之長期關係；及(ii)據管理層所盡知，該地產經紀錄得最多本地安老院舍租賃及買賣交易，吾等認同董事之意見，即該地產經紀為具代表性及可靠資料來源以提供市場參考物業。

根據董事會函件，吾等注意到市場參考物業的遴選標準包括相關物業(i)正被用於營運甲一級及／或甲二級安老院舍，該等安老院舍與改善買位計劃項下油塘安老院舍的級別相若；及(ii)與油塘安老院舍位於相同區域(即九龍東)；(iii)租期不少於三年；及(iv)已於2021年底出租予相關租戶。就盡職調查目的而言，吾等已自管理層獲得及審閱尚未公開的相關文件。根據社會福利署官方網站提供的相關文件及資料，吾等了解，各市場參考物業均於2021年第四季度租出，用作位於九龍東區的安老院舍，且於改善買位計劃下的分類與油塘安老院舍相若。基於上文所述，吾等認為市場參考物業具有代表性。

誠如董事會函件所披露，各市場參考物業的概約可供租賃面積為12,632平方呎及12,020平方呎，各自的單位價格(不包括管理費、地租及差餉)為每平方呎約港幣59.37元及每平方呎約港幣52.41元。吾等注意到，該等租賃協議項下該等物業各自的單位價格低於市場參考物業的單位價格，而吾等亦注意到，市場參考物業的面積較油塘安老院舍為小。

吾等了解到，董事會亦已委聘估值師提供有關該等物業市場租金的市場租金函件。作為吾等盡職審查工作的一部分，吾等取得並審閱(i)估值師與 貴公司訂立的委聘函；(ii)估值師就編製市場租金函件及估值報告的資格；及(iii)估值師有關物業估值的往績記錄。特別是，根據吾等可得的資料，負責簽署市場租金函件及估值報告的專業人士於物業估值方面擁有逾18年經驗。估值師確認，於最後可行日期，其為瑞臻(油塘)、 貴集團、永平、滙馬及彼等各自關連人士的獨立第三方。鑑於上文所

述，吾等信納估值師的委聘條款以及其編製市場租金函件及估值報告的資格和經驗。

根據估值報告及吾等與估值師的討論，吾等了解到，該等物業的評估市場租金乃參考近期租賃本地安老院舍及／或殘障護理中心的租金按市場基準以直接比較法得出。誠如估值師所告知，這一方法的依據是，市場租金憑證被廣泛接受為最佳指標，並假定市場上有關租金憑證的證據可以推算到類似的物業，但要考慮到可變因素。因此，直接比較法乃獲普遍認可的評估該等物業月租金的方法。

於審閱過程中，吾等注意到對該等物業市場租金的估值乃基於以下主要假設進行：該等物業乃以現狀於公開市場租賃，而並無可能影響該等物業的評估市場租金的受惠或遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。該等物業的評估市場租金不包括管理費、差餉及地租以及其他經營開支。此外，吾等自估值報告得悉，其乃根據英國皇家特許測量師學會(RICS)頒佈的RICS估值—二零二一年全球準則及香港測量師學會(HKIS)頒佈的HKIS估值準則(二零二零年版)編製。誠如估值師所確認，評估該等物業的市場租金所採用的估值假設與租賃物業估值的市場慣例一致。

由於估值師已採用直接比較法，吾等因而取得估值師主要基於以下標準識別的香港安老院舍及／或殘障護理中心的可資比較租賃交易清單：即(i)有關物業用於為長者及殘障人士提供與該等物業屬類似性質的護理服務；(ii)有關物業位於市區及市區延伸區，與該等物業所在地區類似；(iii)有關物業於緊接估值日期前兩年內出租；(iv)租約已於土地註冊處登記；及(v)租約租期超過四年。吾等注意到，估值師根據上述標準甄選出四項可資比較租賃交易(「安老租賃可資比較交易」)。誠如估值師所確認，該等物業的安老租賃可資比較交易為據其所深知及盡悉的相關可資比較交易的詳盡清單。

獨立財務顧問函件

吾等注意到估值師倚賴經濟地產庫有限公司(EPRC Ltd.)(「經濟地產庫」)及香港土地註冊處作為安老租賃可資比較交易的租賃資料來源。根據經濟地產庫於一九九一年設立的官方網站(<http://eprc.com.hk/index.htm>)的資料，經濟地產庫乃整合來自土地註冊處的不同物業相關交易資料的平台。經濟地產庫提供的交易資料包括(其中包括)香港的住宅物業、商業物業及私人土地。自二零零一年起，經濟地產庫已將其業務範圍擴展至提供其他專業服務，如直接市場服務及客戶知識解決方案服務。誠如估值師所確認，經濟地產庫為香港行內知名及受歡迎的物業估值數據庫。至於香港土地註冊處(<https://www.landreg.gov.hk/>)，其為負責(其中包括)提供查冊及供應土地登記冊資料和有關記錄副本服務的政府部門。鑑於上文所述，吾等認為安老租賃可資比較交易的資料來源可靠。

為盡職審查目的，吾等已自土地註冊處取得並審閱安老租賃可資比較交易的相關文件，並注意到安老租賃可資比較交易的相關物業於其各自交易日期乃出租作安老院舍或殘障護理中心(視乎情況而定)用途。此外，吾等試圖找到由香港政府相關部門發佈的與安老院舍有關的任何其他租賃統計數據，然而吾等盡最大努力後仍未獲得有關資料。鑑於上述情況，吾等認為根據估值師所採用的上述標準，安老租賃可資比較交易清單乃詳盡無遺，且安老租賃可資比較交易乃公平及具代表性。

吾等自市場租金函件了解到，對安老租賃可資比較交易的單位租金作出調整(「調整」)，以反映租約及／或相關物業分別與嘉貴物業及嘉發物業相比在特徵(如其交易時間、樓層、位置、樓齡、樓底及面積(統稱「估值調整因素」))方面的差異。據此，吾等已取得並審閱市場租金函件及估值報告的詳細計算方法(「計算方法」)，就其理據向估值師作出查詢，並獲悉乃就以下各項作出調整：(i)安老租賃可資比較交易相關物業的時間，以根據香港差餉物業估價署頒佈的租金及價格指數反映其各自的市場價格變動；(ii)安老租賃可資比較交易相關物業的樓層，以反映由於交通及負載而適用於較高樓層物業的單位租金的潛在折讓；(iii)安老租賃可資比較交易相關物業的位置，以反映適用於較為偏遠地區、交通相對不便且附近設施較少的物業單位租金的潛在折讓；(iv)安老租賃可資比較交易相關物業的樓齡，以反映因折舊而適

獨立財務顧問函件

用於樓齡較高物業的單位價格的潛在折讓；(v)安老租賃可資比較交易相關物業的樓底，以反映適用於樓底較低的物業的單位價格的潛在折讓；及(vi)安老租賃可資比較交易相關物業的面積，以反映房地產市場普遍注意到及估值從業人員所認為大型物業單位價格適用的潛在折讓，反之亦然。估值師進一步告知，鑑於各安老租賃可資比較交易相關物業的位置與該等物業相比並無重大差異，故並無就位置作出調整。此外，估值師已確認採用的所有調整均符合市場慣例。基於上述者，吾等認為調整屬公平合理。估值師進一步告知，除時間及面積調整外，鑑於各安老租賃可資比較交易相關物業的相關方面與該等物業相比並無重大差異，故並無就位置、樓齡、樓底及樓層作出調整。就時間調整而言，吾等參考租金及價格指數進行覆查結果，注意到時間調整與租金及價格指數一致。就面積調整而言，我們與估值師討論後獲悉，相關調整乃主要根據其經驗釐定，符合市場慣例。此外，估值師已確認採用的所有調整均符合市場慣例。基於上述者，吾等認為(a)估值調整因素的合理性及其對安老租賃可資比較交易單位租金的影響屬合理；及(b)調整屬公平合理。

鑑於上文所述，吾等認為，估值師為編製市場租金函件及估值報告所採用的方法、基準、假設、調整及安老租賃可資比較交易屬公平合理。

下文乃市場租金函件所述安老租賃可資比較交易的匯總表：

序號	位置	各協議項下 可供租賃 面積之租金 (每平方呎)	與嘉發單位 租金比較後 之經調整 單位租金 (每平方呎)	與嘉貴單位 租金比較後 之經調整 單位租金 (每平方呎)
1	香港木星街18號 縉景台	港幣39.59元	港幣41.82元	港幣42.41元
2	香港皇后大道西 521-525號景賜大廈	港幣38.13元	港幣39.92元	港幣40.49元
3	九龍醫局街235/249號 寶榮大廈	港幣32.84元	港幣34.81元	港幣35.30元

獨立財務顧問函件

序號	位置	各協議項下 可供租賃 面積之租金 (每平方呎)	與嘉發單位 租金比較後 之經調整 單位租金 (每平方呎)	與嘉貴單位 租金比較後 之經調整 單位租金 (每平方呎)
4	新界荃灣荃景圍86號 荃灣中心商場	港幣36.69元	港幣38.74元	港幣39.29元
		最低	港幣34.81元	港幣35.30元
		最高	港幣41.82元	港幣42.41元
		嘉發單位租金	42.0	
		嘉貴單位租金	42.5	

根據計算方法及上表所示，吾等注意到嘉發物業的評估月租金費用為港幣811,000元(「嘉發評估租金」)，評估單位租金約為每平方呎港幣42.0元(「嘉發單位租金」)。安老租賃可資比較交易的經調整單位租金介乎每月每平方呎約港幣34.81元至約每平方呎港幣41.82元。

另一方面，嘉貴物業的評估月租金費用為港幣179,000元(「嘉貴評估租金」)，評估單位租金約為每平方呎港幣42.5元(「嘉貴單位租金」)。安老租賃可資比較交易的經調整單位租金介乎每月每平方呎約港幣35.30元至約每平方呎港幣42.41元。

吾等了解到，安老租賃可資比較交易的經調整單位租金低於市場參考物業的單位租金。儘管如此，經計及(i)遴選市場參考物業及安老租賃可資比較交易所採用標準的相似性；(ii)市場參考物業的地理因素及其相對接近的出租時間(即市場參考物業的單位租金作為該等物業現有市值的指標)；(iii)據估值師所知及所悉的安老租賃可資比較交易的詳盡清單；及(iv)由於與該等物業相比，時間、地理及／或其他因素均不同，已對安老租賃可資比較交易的單位租金所作出的適當調整，吾等認為市場參考物業及安老租賃可資比較交易均具代表性。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，嘉發單位租金港幣42.0元及嘉貴單位租金港幣42.5元略高於彼等各自的安老租賃可資比較交易範圍，惟幾乎等於彼等安老租賃可資比較交易的最高值，分別為港幣41.82元及港幣42.41元。此外，誠如管理層所告知，貴公司已制定搬遷計劃，並已考慮將油塘安老院舍搬遷至其他物業，惟其認為貴集團須花費大量時間尋找合適物業，且於採納搬遷或處置計劃前最好維持油塘安老院舍於現有位置的營運。此外，吾等自董事會函件獲悉，由於地理因素相似，倘包括市場參考物業，嘉發單位租金及嘉貴單位租金均屬於市場參考物業及安老租賃可資比較交易的整體範圍。基於以上所述，吾等認為嘉發單位租金及嘉貴單位租金屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

經考慮(i)估值師於進行物業估值方面的實踐經驗；(ii)採用直接比較法編製該等物業的評估市場租金的適當性；(iii)於編製市場租金函件及估值報告時所用之調整屬公平合理；(iv)據估值師所盡知，安老租賃可資比較交易清單(指自估值日期起兩年內香港所有擬作為安老院舍及／或殘障護理中心的租賃物業)乃詳盡無遺；(v)吾等盡最大努力未獲得香港政府有關部門發佈有關安老院舍的其他數據；及(vi)嘉發單位租金及嘉貴單位租金近乎相當於安老租賃可資比較交易的範圍內，吾等認為嘉發評估租金港幣811,000元及嘉貴評估租金港幣179,000元屬公平合理。

吾等了解到，嘉發評估租金港幣811,000元及嘉貴評估租金港幣179,000元不包括管理費以及政府地租及差餉，而該等租賃協議項下的月租金包括上述開支。誠如管理層所告知，該等租賃協議項下嘉發物業及嘉貴物業各自的每月應付管理費、差餉及政府地租總金額分別為約港幣70,000元及約港幣17,000元，乃參考過往交易金額以及香港政府差餉物業估價署頒佈的差餉及政府地租釐定。於計及上述管理費、差餉及政府地租後，該等租賃協議項下的月租金分別約相等於嘉發評估租金及嘉貴評估租金。

此外，根據市場租金函件及估值報告，估值師認為該等租賃協議項下嘉發物業及嘉貴物業的月租金屬公平且與市場租金一致。

經計及所有上述因素，吾等認為，該等租賃協議項下之該等物業租金屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

4.2 租賃期

根據GEM上市規則第20.50條，協議之期限不得超過三年，惟交易性質需要較長期間之特殊情況除外。參考董事會函件，吾等注意到該等租賃協議各自的期限均超過三年。誠如管理層所告知，該等租賃協議各自的租期乃參考(其中包括)(i)油塘安老院舍牌照續期兩年；(ii)租賃安老院舍的市場慣例；及(iii)安老院舍營運所需的可持續性及穩定性。

誠如本函件「2.訂立該等租賃協議的理由及裨益」一節所述，吾等於香港社會福利署長者資訊網站上查詢油塘安老院舍牌照的有效期，並了解到其現有及過往牌照的有效期均為兩年，故吾等認為該等租賃協議各自項下的四年租期屬合理。此外，根據吾等可得的各安老租賃可資比較交易的文件，吾等注意到安老租賃可資比較交易的租賃期介乎四年至九年，而該等租賃協議的四年期限處於安老租賃可資比較交易範圍內。此外，該等租賃協議的租期契合安老院舍營運所需的可持續性及穩定性。因此，吾等認為，該等租賃協議之期間較長乃屬合理。

經考慮上述因素，吾等認為該等租賃協議需要較長期間且該等租賃協議各自的租賃期就具有關期限之該類別協議而言乃屬正常業務慣例。

4.3 吾等的意見

經考慮(i)嘉發評估租金及嘉貴評估租金的公平性及合理性；(ii)於計及管理費、差餉及政府地租後，該等物業的月租金與嘉發評估租金及嘉貴評估租金相若；(iii)該等租賃協議項下應付的管理費、差餉及政府地租乃參考歷史實際金額；(iv)估值師對該等租賃協議項下月租金屬公平的確認；及(v)該等租賃協議之期間較長乃屬正常業務慣例(如上文所述)，吾等認為該等租賃協議的條款(包括該等物業之月租金及租期)就獨立股東而言屬公平合理。

5. 訂立該等租賃協議可能會產生的財務影響

資產及負債

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立該等租賃協議將導致 貴集團須於其綜合財務狀況表內確認使用權資產。 貴集團將根據該等租賃協議確認的使用權資產總值預期約為港幣47.8百萬元，有關金額乃參考租金付款總額計算並按貼現率進行貼現。因此，訂立該等租賃協議將擴大 貴集團的資產及負債規模。

溢利或虧損

根據香港財務報告準則第16號， 貴集團須確認(i)使用權資產年期內的折舊開支，及(ii)該等租賃協議期限內自租賃負債攤銷的利息開支。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為該等租賃協議乃按一般商業條款於 貴集團日常及一般業務過程進行；就獨立股東而言屬公平合理，並且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東週年大會上提呈批准該等租賃協議的普通決議案，且吾等建議獨立股東就此投票贊成該普通決議案。

此 致

恒智控股有限公司之獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
領智企業融資有限公司
董事
陳彥樺
謹啟

二零二二年五月二十六日

陳彥樺女士為證券及期貨條例項下之負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有逾10年經驗。

建議於股東週年大會上重選連任的董事詳情載列如下：

1. **鍾建民先生(「鍾先生」)**，58歲，於二零一七年二月七日獲委任為執行董事及本公司合規顧問。鍾先生亦擔任本集團旗下公司的董事，即瑞安護老中心(順安)有限公司(「瑞安(順安)」)及瑞安護老院集團有限公司(「瑞安集團(香港)」)。鍾先生目前負責本集團人力資源管理、員工培訓及日常營運。彼亦協助易德智先生處理本集團企業策略規劃及業務發展等事宜。

鍾先生於一九九九年五月自澳洲拉籌伯大學(La Trobe University)取得科技(電腦科技)學士學位，於二零零一年十一月自澳洲莫納什大學(Monash University)取得資訊科技碩士學位，以及於二零零九年七月自香港城市大學取得社會科學副學士(社會工作)學位。鍾先生亦於二零零三年在香港完成醫療管理學會的保健員培訓課程，並自二零零三年十月起向社會福利署註冊為保健員。彼亦自二零零九年十月起向香港社會工作者註冊局註冊為社工。

鍾先生擁有逾18年安老院舍工作經驗。於加入本集團前，鍾先生曾於其他安老院舍擔任保健員，並主要協助護士及物理治療師照顧長者住客以及處理行政工作。鍾先生於二零零六年三月首次加入本集團，及擔任瑞安(順安)主管，並於二零零七年九月成為瑞安(順安)總監。彼負責瑞安(順安)的日常管理及營運。自二零一一年六月起至二零一九年四月，鍾先生進一步獲委任為瑞興董事，並負責員工培訓及本集團的日常營運以實現本集團的擴張計劃。

鍾先生為執行董事兼主席易德智先生的內弟及執行董事鍾慧敏女士的胞兄。

於最後可行日期，鍾先生擁有本公司相聯法團瑞專投資有限公司已發行股本約4.93%權益。

除上文所披露者外，鍾先生(i)並無擁有其他重要委任或專業資格；(ii)並無與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東有任何關係；(iii)並無於本集團擔任任何其他職位；(iv)於過往三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾上市公司中擔任任何董事職位；及(v)並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益。

鍾先生已與本公司訂立服務合約，初始固定任期自二零一七年二月七日起計為期三年，其後將自動續約，直至任一訂約方向另一方於初始任期結束時或其後任何時間發出不少於三個月書面通知終止，或鍾先生不再於本公司任何股東大會上重選為董事為止。鍾先生須根據章程細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。目前應付予鍾先生的每年董事袍金為港幣180,000元，及每年須由薪酬委員會作出檢討。鍾先生的薪酬組合乃參考其經驗、資格、於本集團之職責以及現行市場水平釐定。

除上文所披露者外，概無有關重選鍾先生為董事的其他資料須根據GEM上市規則第17.50(2)條作出披露，亦無任何事宜需提請股東垂注。

2. **鍾慧敏女士(「鍾女士」)**，56歲，於二零一七年二月七日獲委任為執行董事。鍾女士亦擔任瑞安(順安)的醫務總監。鍾女士現時負責為本集團各級醫務人員制定保健政策、程序及培訓計劃，且亦負責分配、分派及監督醫護工作，以及不時評估工作效率。彼亦協助易德智先生招募、監管及管理本集團各級醫務人員。

鍾女士於一九九六年四月取得澳大利亞紐卡斯爾大學(The University of Newcastle)護理學學士學位並於一九九八年十一月取得香港理工大學護理管理學進修文憑。自一九九零年十二月起，彼於香港護士管理局註冊成為一名註冊護士。鍾女士擁有逾30年香港老人科註冊護士以及康復及拓展護理方面的經驗。鍾女士自一九八七年至一九九零年於廣華醫院接受護理培訓，自一九九一年至一九九三年獲聘為明愛醫院老人科註冊護士。其後，自一九九六年至二零零六年，彼於東華三院黃大仙醫院康復及拓展護理科工作。隨後，鍾女士於瑞安護老中心(沙田)有限公司獲聘為註冊護士。於二零零七年十一月，彼加入本集團，於瑞安護老中心(興華)有限公司(「瑞安(興華)」)擔任董事。

鍾女士為執行董事兼主席易德智先生的妻妹及執行董事鍾先生的胞妹。

於最後可行日期，鍾女士擁有本公司相聯法團瑞專投資有限公司已發行股本約6.02%權益。

除上文所披露者外，鍾女士(i)並無擁有其他重要委任或專業資格；(ii)並無與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東有任何關係；(iii)並無於本集團擔任任何其他職位；(iv)於過往三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾上市公司中擔任任何董事職位；及(v)並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益。

鍾女士已與本公司訂立服務合約，初始固定任期自二零一七年二月七日起計為期三年，其後將自動續約，直至任一訂約方向另一方於初始任期結束時或其後任何時間發出不少於三個月書面通知終止，或鍾女士不再於本公司任何股東大會上重選為董事為止。鍾女士須根據章程細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。目前應付予鍾女士的每年董事袍金為港幣180,000元，及每年須由薪酬委員會作出檢討。鍾女士的薪酬組合乃參考其經驗、資格、於本集團之職責以及現行市場水平釐定。

除上文所披露者外，概無有關重選鍾女士為董事的其他資料須根據GEM上市規則第17.50(2)條作出披露，亦無任何事宜需提請股東垂注。

3. **黃偉豪先生(「黃先生」)**，72歲，於二零一七年六月二十一日加入本集團並獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會及提名委員會成員。

黃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)的獨立非執行董事及自二零一五年以來兼任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)的執行董事。

黃先生亦一直積極參與公共事務。彼自二零一三年至二零一六年為香港加拿大商會的執行委員會董事。彼亦曾擔任香港中文大學崇基學院校董會成員，以及自一九七六年至一九八七年及自一九八九年至一九九二年任職於香港貿易發展局。黃先生作為香港貿易發展局駐加拿大代表，自一九八九年至一九九二年向港加商會提供秘書支援服務。

除上文所披露者外，黃先生(i)並無擁有其他重要委任或專業資格；(ii)並無與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東有任何關係；(iii)並無於本集團擔任任何其他職位；(iv)於過往三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾上市公司中擔任任何董事職位；及(v)並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益。

黃先生已與本公司訂立委任函，初始固定任期自二零一七年六月二十一日起計為期三年，惟任一訂約方可向另一方於任何時間發出不少於三個月書面通知終止委任。黃先生須根據章程細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。目前應付予黃先生的每年董事袍金為港幣180,000元，及每年須由薪酬委員會作出檢討。黃先生的薪酬組合乃參考其職務、資格及經驗以及現行市場水平釐定。

董事會已於委任或重選獨立非執行董事時考慮提高董事會的多元化，包括但不限於性別、年齡、技能、知識、教育背景及專業經驗。考慮到(i)黃先生於企業及財務管理工作方面具備豐富經驗；(ii)黃先生於過去一年投入充足的時間及精力要為履行其入作為獨立非執行董事的職責的承諾；(iii)黃先生僅擔任獨立非執行董事五年；及(iv)黃先生已根據GEM上市規則第5.09條確認其獨立性。因此，董事會認為黃先生為獨立人士，並可為董事會及本公司帶來進一步的貢獻及加強董事會的多元化。

除上文所披露者外，概無有關重選黃先生為董事的其他資料須根據GEM上市規則第17.50(2)條作出披露，亦無任何事宜需提請股東垂注。

本說明函件為按GEM上市規則規定，向股東提供合理必須的資料，令彼等能夠於股東週年大會上就投票贊成或反對批准購回授權的決議案作出知情決定。

1. 股本

於最後可行日期，已發行股份數目為400,000,000股。待通過批准購回授權的決議案後，按股東週年大會前將不會進一步發行或購回股份計算，本公司將獲授權購回最多40,000,000股股份，相當於股東週年大會日期已發行股份總數的10%。

2. 購回的理由

董事相信，購回授權(股東授予董事可在市場購回股份之一般授權)符合本公司及股東的最佳利益。有關購回可提高本公司資產淨值及／或其每股股份盈利，惟須視乎當時的市況及資金安排而定。董事僅會在彼等相信有關購回對本公司及股東整體有利的情況下，方會作出有關購回。

3. 購回的資金

用以購回的任何資金僅可是根據章程大綱及章程細則、開曼群島法律及GEM上市規則可合法撥作此用途的資金。

對照本公司於二零二一年十二月三十一日的最近期刊發的經審核財務報表所披露的財務狀況，倘購回授權獲悉數行使，可能對本公司的營運資金或資產負債狀況構成不利影響。然而，倘對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債水平造成重大不利影響，則董事不擬行作出任何購回。

4. 收購守則的影響

倘根據購回授權購回股份導致某名股東在本公司的投票權權益比例增加，就收購守則而言，該項權益比例增加將視為一項收購。因此，視乎該時股東投票權增加的幅度，一名股東或一致行動的多名股東可取得或鞏固其於本公司的控制權及可能引致須根據收購守則第26條的規定提出強制性收購的責任。

於最後可行日期及據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須載入本公司存置之登記冊內之權益如下：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益的股份數目	於最後可行	倘購回授權
			日期估本公司已發行股本概約百分比	獲悉數行使，估本公司已發行股本概約百分比
易德智先生 (「易先生」)	(i) 受控法團權益 ^(附註1)	258,996,000	64.75%	71.94%
	(ii) 實益擁有人 ^(附註1)			
萬昌投資發展 有限公司(「萬昌」)	(i) 受控法團權益 ^(附註1)	258,996,000	64.75%	71.94%
	(ii) 與另一人士共同擁有權益 ^(附註2)			
恒智發展投資有限 公司(「恒智發展」)	(i) 受控法團權益 ^(附註1)	258,996,000	64.75%	71.94%
	(ii) 與另一人士共同擁有權益 ^(附註2)			
易蔚恒女士	與另一人士共同擁有權益 ^(附註2)	258,996,000	64.75%	71.94%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益的股份數目	於最後可行日期估本公司已發行股本概約百分比	倘購回授權獲悉數行使，估本公司已發行股本概約百分比
鍾淑敏女士	配偶權益 (附註3)	258,996,000	64.75%	71.94%
瑞樺有限公司 (「瑞樺」)	實益擁有人 (附註1)	248,700,000	62.18%	69.08%
瑞專投資有限公司 (「瑞專」)	受控法團權益 (附註1)	248,700,000	62.18%	69.08%
雷志達先生 (「雷先生」)	(i) 受控法團權益 (附註4) (ii) 實益擁有人 (附註4) (iii) 配偶權益 (附註4)	36,032,000	9.01%	10.01%
Yingfeng International Investment Limited (「Yingfeng International」)	實益擁有人 (附註5及6)	32,000,000	8.00%	8.89%
芮沛投資(上海)有限公司 (「芮沛」)	受控法團權益 (附註5及6)	32,000,000	8.00%	8.89%
Zhongchuang Investment (Holdings) Limited (「Zhongchuang」)	受控法團權益 (附註5及6)	32,000,000	8.00%	8.89%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益的股份數目	倘購回授權	
			於最後可行日期估本公司已發行股本概約百分比	獲悉數行使，估本公司已發行股本概約百分比
中民未來控股集團有限公司(「中民未來」)	受控法團權益(附註5及6)	32,000,000	8.00%	8.89%
中國民生投資股份有限公司(「CMIG」)	受控法團權益(附註5及6)	32,000,000	8.00%	8.89%

附註：

- 於最後可行日期，易先生於258,996,000股股份中擁有權益，其中248,700,000股股份由瑞樺擁有及10,296,000股股份由易先生直接持有。瑞樺乃由瑞專全資擁有，而瑞專則由恒智發展擁有59.88%的權益。易先生透過萬昌間接擁有恒智發展全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易先生被視作於恒智發展所持瑞專的相同數目股份、於瑞專所持瑞樺相同數目股份及於瑞樺所持所有股份中擁有權益。
- 於二零一六年十二月十三日，易先生、萬昌、恒智發展及易蔚恒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)彼等於易先生及易蔚恒女士均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)起就本集團各成員公司而言為一致行動人士(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以書面形式終止有關安排為止。因此，彼等被視為於其他人士持有的股份中擁有權益。

誠如上文所披露，於最後可行日期，易先生於258,996,000股股份中擁有權益，因此根據一致行動協議，易先生、萬昌、恒智發展及易蔚恒女士共同控制本公司已發行股本約64.75%。
- 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。

4. 於最後可行日期，雷先生於36,032,000股股份中擁有權益，其中15,300,000股股份由基兆擁有，一家於香港註冊成立的公司並由雷先生全資擁有、20,720,000股股份由雷先生直接持有及12,000股股份由其配偶直接持有。根據證券及期貨條例，雷先生被視作於基兆及其配偶所持所有股份中擁有權益。
5. 於二零一七年六月二十一日，Yingfeng International(作為基石投資者)與本公司訂立基石投資協議，據此，Yingfeng International認購總數為32,000,000股的股份。
6. Yingfeng International為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司。就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，Yingfeng International由Zhongchuang(一間於香港註冊成立之公司)全資擁有。Zhongchuang由芮沛全資擁有，而芮沛繼而由中民未來全資擁有。中民未來由CMIG持有67%權益，而CMIG由BGBIC擁有30%權益及由其他公司實體(各公司實體持有少於10%權益)擁有70%權益。Zhongchuang、芮沛、中民未來及CMIG各自均根據中華人民共和國法律註冊成立。

倘董事悉數行使建議購回授權，控股股東易先生、萬昌、恒智發展、瑞專、瑞樺、易蔚恒女士及鍾淑敏女士的總權益將增加至上表最後一欄所示的概約百分比，而有關增加不會導致須根據收購守則第26條作出強制性全面收購，且不會削減公眾人士持有的股份數目至低於已發行股份總數之25%。

倘將會導致任何股東或多名股東須根據收購守則第26條作出強制性收購，則董事不擬行使權力購回股份。董事目前無意在將導致公眾持股量低於GEM上市規則所規定的本公司已發行股本總數25%之最低公眾持股量的情況下行使購回授權。

5. 本公司作出的股份購回

本公司最後可行日期前六(6)個月內並無購回任何股份(不論於聯交所或其他交易所)。

6. 股價

股份於最後可行日期前之十二個月內於聯交所之最高及最低成交價如下：

	每股價格	
	最高 港幣	最低 港幣
二零二一年		
五月	1.0800	0.9000
六月	1.0200	0.9200
七月	0.9900	0.8600
八月	0.9300	0.7800
九月	0.8400	0.8000
十月	1.2000	0.8200
十一月	1.0800	0.9000
十二月	0.9900	0.8600
二零二二年		
一月	0.9000	0.8600
二月	0.9500	0.8700
三月	0.8800	0.8800
四月	0.9000	0.8500
五月(直至最後可行日期)	0.9500	0.8500

一般事項

據董事作出一切合理查詢後所知，倘股東批准授出購回授權，董事或彼等各自緊密聯繫人目前並無任何意向出售任何股份予本公司。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據購回授權以及根據GEM上市規則及開曼群島適用法律行使本公司權力作出購回。

概無本公司核心關連人士(定義見GEM上市規則)已告知本公司，倘股東批准授出購回授權，彼等目前有意出售任何股份予本公司，或已向本公司承諾不會如此行事。

以下為獨立估值師匯辰評估諮詢有限公司發出以供載入本通函之市場租金函件全文。



匯辰評估諮詢有限公司
香港
皇后大道中367-375號
The L. Plaza 15樓1503室

敬啟者：

有關
位於香港九龍油塘中心嘉發商場地下67號舖及1樓B號舖及
嘉貴商場1樓101-105、127-142及158-165號舖(「該等物業」)租賃協議
之市場租金的意見

吾等乃遵照閣下之具體指示，就有關本函件附件一所載的該等物業的租賃協議(「租賃協議」)提供意見，租賃協議將構成恒智控股有限公司及其附屬公司(「貴集團」)的須予披露及關連交易(定義見香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則)。

吾等謹此確認，吾等已進行吾等認為必要的視察、作出相關查詢及調研，以向閣下提供吾等之意見：

貴集團根據租賃協議應付的租金屬公平合理並與當前位於類似位置之類似物業的現行市場租金相若。

此 致

香港九龍
九龍灣
常悅道18號
富通中心7樓709室
恒智控股有限公司

列位董事 台照

代表
匯辰評估諮詢有限公司
董事
陳嘉華

MRICS、MHKIS、RPS (GP) MHIREA MCIREA
英國皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

二零二二年五月二十六日

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，並為中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師，於香港、澳門、中華人民共和國及亞太地區物業估值方面累積逾18年經驗。

附件一—租賃協議項下之該等物業

地址	租期	月租金 (包括管理費、差餉 及政府租金但不 包括其他經營開支)	概約租用面積 (平方呎)
香港九龍嘉榮街3/7號 油塘中心嘉發商場 T7、T8及T9座地下 67號舖及1樓B號舖	租期自二零二二年七月一日 起至二零二六年六月三十日 為期四年	港幣890,000元	19,317
香港九龍嘉榮街9/11號 油塘中心嘉貴商場 (T5及T6座)1樓 101-105、127-142及 158-165號舖及 公共區域部分	租期自二零二二年七月一日 起至二零二六年六月三十日 為期四年	港幣200,000元	4,201

附件二－香港九龍嘉榮街3/7號油塘中心嘉發商場T7、T8及T9座地下67號舖及1樓B號舖之可資比較調整表

可資比較物業	1	2	3	4
物業地址	香港木星街18號 縉景台	香港皇后大道西 521-525號景賜 大廈	九龍醫局街 235/249號寶榮 大廈	新界荃灣荃景圍 86號荃灣中心 商場
用途	商舖	商舖	商舖	商舖
樓層	1樓及2樓	地下及中層	地下、1樓及2樓	地下
交易日期	二零二一年四月	二零二零年 十一月	二零二零年七月	二零二零年 十一月
概約有效租用面積 (平方呎)	12,628	7,605	21,922	16,353
月租金(不包括管理費、 政府租金及差餉)	500,000	290,000	720,000	600,000
單位租金(港幣/平方呎)	39.59	38.13	32.84	36.69
經調整因素：				
年期	較標的物業為短	較標的物業為短	較標的物業為短	較標的物業為短
樓層	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
位置	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓齡	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓底	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似

可資比較物業	1	2	3	4
規模	較標的物業為大	較標的物業為大	較標的物業為小	較標的物業為大
調整總額	5.6%	4.7%	6.0%	5.6%
經調整單位租金 (港幣/平方呎)	41.82	39.92	34.81	38.74

附件三－香港九龍嘉榮街9/11號油塘中心嘉貴商場(T5及T6座)1樓101-105、127-142及158-165號舖及公共區域部分之可資比較調整表

可資比較物業	1	2	3	4
物業地址	香港木星街18號 縉景台	香港皇后大道西 521-525號景賜 大廈	九龍醫局街 235/249號寶榮 大廈	新界荃灣荃景圍 86號荃灣中心 商場
用途	商舖	商舖	商舖	商舖
樓層	1樓及2樓	地下及中層	地下、1樓及2樓	地下
交易日期	二零二一年四月	二零二零年 十一月	二零二零年七月	二零二零年 十一月
概約有效租用面積 (平方呎)	12,628	7,605	21,922	16,353
月租金(不包括管理費、 政府租金及差餉)	500,000	290,000	720,000	600,000
單位租金(港幣/平方呎)	39.59	38.13	32.84	36.69
經調整因素：				
年期	較標的物業為短	較標的物業為短	較標的物業為短	較標的物業為短
樓層	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似

可資比較物業	1	2	3	4
位置	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓齡	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓底	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
規模	較標的物業為小	較標的物業為小	較標的物業為小	較標的物業為小
調整總額	7.1%	6.2%	7.5%	7.1%
經調整單位租金 (港幣/平方呎)	42.41	40.49	35.30	39.29

調整因素分析：

已作出調整以反映標的物業與選定可資比較物業在各方面的差異。

時間調整 — 時間調整已參考差餉物業估價署公佈的租金指數。

樓層 — 一般而言，樓層越低的零售場所價值越高，反之亦然。

位置 — 位置調整是指周邊交通及設施。

樓齡 — 一般而言，樓齡對零售物業的租金或價格並不重要。

樓底 — 一般而言，樓底高於正常水平(即超過5米)的零售物業的單價較高，反之亦然(即低於2.5米)。

面積 — 物業的可售面積越小，單位租金通常越高，反之亦然。

可資比較單位選擇標準：在我們的估值過程中，我們根據以下標準選擇可資比較物業：

1. 自估值日期起2年內成交；
2. 位於市區及市區擴展區；
3. 安老或相關行業；
4. 於土地註冊處登記；及
5. 租期超過4年。

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. 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(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須：(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)	258,996,000	64.75%
	(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) (ii) 實益擁有人 ^(附註3) (iii) 配偶權益 ^(附註3)	36,032,000	9.01%
鍾建民先生(「鍾先生」)	實益擁有人	40,000	0.01%
鍾慧敏女士(「鍾女士」)	實益擁有人	20,000	0.005%

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258,996,000股股份中擁有權益，其中248,700,000股股份由瑞樺持有，而10,296,000股股份由其直接持有。瑞樺由瑞專投資有限公司(「瑞專」)全資擁有，而瑞專則由恒智發展投資擁有59.88%權益。易先生透過萬昌投資發展有限公司(「萬昌」)間接擁有恒智發展投資的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易先生被視為於恒智發展投資所持相同數目的瑞專股份、瑞專所持相同數目的瑞樺股份及瑞樺所持所有股份中擁有權益。易先生為瑞樺、瑞專、恒智發展投資及萬昌的唯一董事。
3. 於最後可行日期，雷先生於36,032,000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，由雷先生全資擁有)持有，20,720,000股股份由其直接持有，而12,000股股份由其配偶持有。根據證券及期貨條例，雷先生被視為於基兆及其配偶擁有權益的所有股份中擁有權益。雷先生為基兆的唯一董事。

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	股權百分比 ^(附註1)
易先生	萬昌	實益擁有人 ^(附註)	1	100.00%
	恒智發展投資	受控法團權益 ^(附註)	20,000	100.00%
	瑞專	受控法團權益 ^(附註)	5,988	59.88%
	瑞樺	受控法團權益 ^(附註)	10,000	100%
鍾先生	瑞專	實益擁有人	493	4.93%
鍾女士	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：本公司由瑞樺持有約62.18%。瑞樺由瑞專全資擁有，而瑞專進而由恒智發展投資擁有59.88%權益。易先生透過萬昌間接擁有恒智發展投資的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易先生被視為於恒智發展投資所持相同數目的瑞專股份、瑞專所持相同數目的瑞樺股份及瑞樺所持所有股份中擁有權益；以及萬昌、恒智發展投資、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、相關股份及債權證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 <small>(附註1)</small>
瑞樺	實益擁有人 <small>(附註2)</small>	248,700,000	62.18%
瑞專	受控法團權益 <small>(附註2)</small>	248,700,000	62.18%
萬昌	(i) 受控法團權益 <small>(附註2)</small>	258,996,000	64.75%
	(ii) 與另一人士共同擁有 權益 <small>(附註3)</small>		
恒智發展投資	(i) 受控法團權益 <small>(附註2)</small>	258,996,000	64.75%
	(ii) 與另一人士共同擁有 權益 <small>(附註3)</small>		
易蔚恒女士	與另一人士共同擁有權益 <small>(附註3)</small>	258,996,000	64.75%
鍾淑敏女士	配偶權益 <small>(附註4)</small>	258,996,000	64.75%

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)
盈豐國際投資有限公司 (「盈豐國際」)	實益擁有人 ^(附註5及6)	32,000,000	8.00%
芮沛實業(上海)有限公司 (「芮沛」)	受控法團權益 ^(附註5及6)	32,000,000	8.00%
眾創投資(控股)有限公司 (「眾創」)	受控法團權益 ^(附註5及6)	32,000,000	8.00%
中民未來控股集團有限公 司(「中民未來」)	受控法團權益 ^(附註5及6)	32,000,000	8.00%
中國民生投資股份有限公 司(「中國民生」)	受控法團權益 ^(附註5及6)	32,000,000	8.00%

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。瑞樺由瑞專全資擁有，而瑞專進而由恒智發展投資擁有59.88%權益。易先生透過萬昌間接擁有恒智發展投資的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易先生、萬昌、恒智發展投資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、恒智發展投資及易蔚恒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恒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，於最後可行日期，易先生於258,996,000股股份中擁有權益。因此，根據一致行動協議，易先生、萬昌、恒智發展投資及易蔚恒女士一併控制本公司已發行股本約64.75%。

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。
5. 誠如招股章程所披露，於二零一七年六月二十一日，盈豐國際（作為基石投資者）與（其中包括）本公司訂立基石投資協議，據此，盈豐國際認購總數為32,000,000股的股份。
6. 盈豐國際為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司。就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，盈豐國際由眾創（一間於香港註冊成立之公司）全資擁有。眾創由芮沛全資擁有，而芮沛繼而由中民未來全資擁有。中民未來由中國民生持有65%權益及由獨立第三方持有35%權益。芮沛、中民未來及中國民生各自均根據中國法律成立。

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。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團訂有不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

4. 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，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本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本集團擁有或可能擁有任何其他利益衝突。

5. 董事或候選董事或專家於本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(即二零二一年十二月三十一日)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9段所列)於本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。

6. 董事擁有重大權益且對本集團之業務而言屬重要之合約或安排

於二零二一年六月十日,瑞臻(油塘)就營運名為瑞臻護老中心(油塘)有限公司之安老院舍訂立以下租賃協議(統稱為「二零二一年租賃協議」):

- (a) 就位於香港九龍油塘油塘中心嘉貴商場1樓101-105、127-142及158-165號舖之物業與永平(作為業主)訂立之租賃協議,期限自二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止,租金為每月港幣150,000元;及
- (b) 就位於香港九龍油塘油塘中心嘉發商場地庫67號舖及1樓B號舖之物業與滙馬(作為業主)訂立之租賃協議,期限自二零二一年七月一日起至二零二二年六月三十日止,租金為每月港幣620,000元。

鑑於本通函「董事會函件 – V.須予披露及關連交易 – 該等租賃協議 – GEM上市規則的涵義」所披露滙馬、永平、易先生、易蔚恒女士及雷先生之間的關係,根據GEM上市規則第20章,二零二一年租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

二零二一年租賃協議之詳情載於本公司日期為二零二一年六月十日及二零二一年六月十五日之公告。

除二零二一年租賃協議外,於最後可行日期,概無董事擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

7. 訴訟

於最後可行日期,本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,本集團任何成員公司亦無涉及任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日(本公司最近期已刊發經審核賬簿之編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

9. 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
領智企業融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准許進行第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	獨立專業估值師

截至最後可行日期，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本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本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法執行與否)，且並無於本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(即二零二一年十二月三十一日)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。

10. 一般資料

- (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九龍灣常悅道18號富通中心7樓709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。

11. 展示文件

以下文件將自本通函日期起計14天內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionnc.com)刊發：

- (a) 本公司之大綱及細則；
- (b) 董事會函件，內容載於本通函第6至20頁；
- (c) 獨立董事委員會之推薦意見函件，內容載於本通函第21至22頁；
- (d) 獨立財務顧問刊發之函件，內容載於本通函第23至39頁。
- (e) 市場租金函件，內容載於本通函附錄III；
- (f) 本附錄「9.專家及同意書」一段所提述之同意書；及
- (g) 該等租賃協議。



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)

股東週年大會通告

茲通告恒智控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年六月二十七日(星期一)下午三時正假座香港九龍九龍灣常悅道18號富通中心7樓709室舉行股東週年大會，以處理以下事務：

1. 省覽及採納本公司及其附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及本公司董事(「董事」)會報告以及本公司獨立核數師(「核數師」)報告。
2.
 - (a) 重選鍾建民先生為執行董事。
 - (b) 重選鍾慧敏女士為執行董事。
 - (c) 重選黃偉豪先生為獨立非執行董事。
 - (d) 授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金。
3. 委任尤尼泰•栢淳(香港)會計師事務所為新任核數師，以取代退任核數師，並授權董事會釐定其酬金。

作為特別事項，考慮及酌情通過(不論是否經修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

4. 「動議：
 - (a) 在下文(c)段的規限下，全面無條件地批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力以配發、發行、授出、分派及處理本公司額外股份(「股份」)，

股東週年大會通告

並作出、發出或授出需行使此項權力之要約、協議、購股權(包括可兌換為股份之債券、認股權證及債權證)及進行轉換或兌換的權利；

- (b) 上文(a)段之批准將另加至授予董事之任何其他授權，並授權董事代表本公司於有關期間內作出、發出或授出將要或可能在有關期間完結後要求行使該等權力之要約、協議、購股權(包括可兌換為股份之債券、認股權證及債權證)及進行轉換或兌換之權利；
- (c) 董事根據上文(a)段授出之批准而配發、發行、授出、分派或以其他方式處理或同意有條件或無條件將予配發、發行、授出、分派或以其他方式處理(不論是否根據購股權、換股或其他方式)及發行之股本面值總額，除根據(i)供股(定義見下文)；(ii)行使本公司發行的任何認股權證或任何證券所附帶的可兌換為股份的認購權或兌換權；(iii)行使根據本公司採納的任何購股權計劃所授出之任何購股權，或當時採納以授出或發行股份之類似安排或收購股份的權利；或(iv)任何以股代息或根據本公司不時之組織章程細則(「**細則**」)配發股份代替全部或部分股份之股息之類似安排，不得超逾於本決議案通過當日已發行股份總數之20%，而上述批准須受此數額限制；
- (d) 待上文(a)、(b)及(c)段均獲通過後，撤回上文(a)、(b)及(c)段所述已於早前授予董事及現時仍然有效之任何批准；及
- (e) 就本決議案而言：

「**有關期間**」指由通過本決議案當日至下列較早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 細則或開曼群島公司法或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂有關授權時；及

股東週年大會通告

「供股」乃指需要或可能需要根據向本公司所有股東（「股東」）（惟按照股東居住地方之法律下任何法定或規管要求或特別程序而令股份發售要約於該地方成為或可能成為違法或無法實行者除外）及（如適用）本公司有權獲得股份發售的其他權益證券持有人所發出的要約，按其所持有股份數額或該其他權益證券之比例（零碎配額除外）配發或發行股份的股份或其他證券的配發、發行或授出。」

5. 「動議：

- (a) 在下文(b)段的規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間內行使本公司一切權力於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或股份可能上市及就此目的獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回已發行股份，惟須遵守及遵照所有適用法律及聯交所GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）或不時修訂的任何其他證券交易所的有關規定並在其規限下行事；
- (b) 根據上述(a)段之批准獲授權董事購回之股份面值總額不得超過於本決議案獲得通過當日之已發行股份總數之10%，而上文(a)段之所述批准亦須受此數額限制；
- (c) 上文(a)段之批准將另加至授予董事之任何其他授權，並授權董事代表本公司於有關期間內促使本公司按董事釐定的價格購回其股份；
- (d) 待上述(a)、(b)及(c)段各自獲通過後，撤回上述(a)、(b)及(c)段所述已於早前授予董事及現時仍然有效之任何批准；及
- (e) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案當日至下列較早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

股東週年大會通告

- (ii) 細則或開曼群島公司法或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
 - (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂有關授權時。」
6. 「動議待通過上述決議案第4及5項後，藉加入本公司根據上述決議案第5項下的購回授權所購回的股份總數，擴大根據上述決議案第4項授予董事的一般授權，惟有關數額不得超過通過本決議案當日已發行股份總數之10%。」
7. 「動議：
- (a) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司瑞臻護老中心(油塘)有限公司(作為承租人)將分別與永平有限公司及滙馬有限公司(作為業主)訂立之租賃協議(「該等租賃協議」)(該等租賃協議詳情載於本公司日期為二零二二年五月二十六日之通函，註有「A」字樣之該等租賃協議文本已提呈股東週年大會，並由股東週年大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
 - (b) 謹此授權任何一名或多名董事實施及採取一切措施、進行一切行動及事項以及簽署其認為就落實該等租賃協議以及其項下擬進行之交易而言屬必須、適宜或權宜之一切有關文件(包括蓋章(如適用))，並同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命
恒智控股有限公司
主席兼執行董事
易德智

香港，二零二二年五月二十六日

股東週年大會通告

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

九龍九龍灣

常悅道18號

富通中心7樓709室

附註：

1. 鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)的疫情近期發展以及根據香港政府有關香港法例第599G章最新《預防及控制疾病(禁止聚集)規例》及香港法例第599F章《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》的公佈，敬請股東參閱本通函第iii至v頁的「股東週年大會之特別安排及防疫措施」一節。
2. 本代表委任表格連同經簽署之任何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之文本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司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，方為有效。
3. 倘屬聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委任代表)，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就該等股份中排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
4. 無論閣下是否擬出席大會及於會上投票，務請閣下盡快填妥及交回代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
5. 為釐定股東出席即將於二零二二年六月二十七日(星期一)舉行的大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年六月二十二日(星期三)至二零二二年六月二十七日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登手續。於該期間內，概不會進行股份轉讓。為符合資格出席大會，所有過戶文件連同相關股票須於二零二二年六月二十一日(星期二)下午四時三十分前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。
6. 建議重選的董事詳情載於本通函附錄一，本通告構成通函的一部分。
7. 為了所有利益相關者的健康和 safety，並與最新的COVID-19預防和控制指引保持一致，本公司鼓勵股東，尤其是須接受COVID-19相關檢疫的股東，彼等可委任上述大會主席作為其代表於上述大會上進行投票，而無需親自出席上述大會。