
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，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的百本醫護控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



BAMBOOS HEALTH CARE HOLDINGS LIMITED

百本醫護控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2293)

主要交易 收購該等物業

除非文義另有所指，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司已就收購事項獲持有本公司已發行股本50%以上的本公司控股股東給予不可撤回及無條件的書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會批准收購事項。本通函乃寄發予股東僅作參考用途。

二零二一年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據正式協議收購該等物業
「該等公告」	指	本公司日期為二零二一年九月三日、二零二一年九月十六日及二零二一年九月二十四日的公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	百本醫護控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2293）
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	合共代價175,000,000港元，即該等物業之購買價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「正式協議(1)」	指	賣方(作為賣方)與恒佳國際有限公司(作為買方)就買賣物業(1)而言訂立的日期為二零二一年九月十六日的正式買賣協議
「正式協議(2)」	指	賣方(作為賣方)與興茂國際有限公司(作為買方)就買賣物業(2)而言訂立的日期為二零二一年九月十六日的正式買賣協議
「該等正式協議」	指	正式協議(1)及正式協議(2)之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HIBOR」	指	香港銀行同業拆息

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方人士」	指	據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，任何與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連的人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司就收購該等物業委任的獨立合資格估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十月十八日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	物業(1)及物業(2)之統稱
「物業(1)」	指	香港九龍西洋菜南街5號彌敦道612/618號好望角大廈8樓全層(轉讓予一名第三方人士的部分除外)
「物業(2)」	指	香港九龍西洋菜南街5號彌敦道612/618號好望角大廈9樓全層
「臨時協議(1)」	指	賣方(作為賣方)與恒佳國際有限公司(作為買方)就買賣物業(1)而言訂立的日期為二零二一年九月二日的臨時買賣協議

釋 義

「臨時協議(2)」	指	賣方(作為賣方)與興茂國際有限公司(作為買方)就買賣物業(2)而言訂立的日期為二零二一年九月二日的臨時買賣協議
「該等臨時協議」	指	臨時協議(1)及臨時協議(2)之統稱
「買方」	指	恒佳國際有限公司及興茂國際有限公司(各為一間於香港註冊成立之有限公司及本公司間接全資附屬公司)之統稱
「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、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	香港教育專業人員協會，一個根據香港法例第332章《職工會條例》登記的職工會
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米



BAMBOOS HEALTH CARE HOLDINGS LIMITED

百本醫護控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2293)

執行董事：

奚曉珠小姐(主席兼行政總裁)

梁偉祥博士

獨立非執行董事：

陳繼宇博士

王幹文先生

林國明先生

註冊辦事處：

PO Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

麼地道62號

永安廣場

2樓204室

敬啟者：

**主要交易
收購該等物業**

緒言

茲提述有關收購事項的該等公告。

於二零二一年九月二日，買方(各為本公司一間間接全資附屬公司)與賣方訂立該等臨時協議，據此，買方分別同意購買且賣方同意出售該等物業，合共代價為175,000,000港元。於二零二一年九月十六日，買方各自已根據該等臨時協議與賣方訂立該等正式買賣協議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項及上市規則項下所規定其他資料的進一步詳情。

收購事項

正式協議

於二零二一年九月十六日，買方各自與賣方訂立該等正式買賣協議，取代了該等臨時協議。該等正式協議之主要條款如下：

正式協議(1)

訂約方：

- (a) 恒佳國際有限公司(作為買方)；及
- (b) 香港教育專業人員協會(作為賣方)

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

將予收購之物業(1)：

香港九龍西洋菜南街5號彌敦道612/618號好望角大廈8樓全層(轉讓予一名第三方人士的部分除外)

購買價及付款條款：

購買價為91,500,000港元，應按下述方式支付：

- (a) 首期按金5,000,000港元已於簽訂臨時協議(1)後付予賣方之律師；
- (b) 額外按金4,150,000港元已於二零二一年九月十六日付予賣方之律師；及
- (c) 購買價餘額82,350,000港元將於完成落實時支付。

董事會函件

上述首期按金及額外按金均由賣方之律師作為中間人託管，待物業(1)之業權契據獲買方之律師批准及接納後才可發放予賣方。買方之律師於接獲物業(1)之業權契據後將有七個工作日時間細閱並就上述業權契據提出要求或異議。

- 完成： 完成將於二零二一年十一月十一日或之前落實。
- 成本： 正式協議(1)及根據香港法例第117章《印花稅條例》就收購物業(1)的其後轉讓契約應繳納的所有印花稅均由買方承擔及支付。
- 無法完成：
- 倘買方(賣方違約則另作別論)無法根據正式協議(1)的條款及條件完成購買物業(1)，則賣方可藉向買方或買方之律師發出書面通知立即終止正式協議(1)，並將隨即有權沒收買方全部已付按金及要求獲得賠償。
- 倘賣方(買方違約則另作別論)無法根據正式協議(1)的條款及條件完成出售物業(1)，則買方全部已付按金應退還予買方，且買方亦有權要求獲得賠償。
- 正式協議(1)之內容概不得詮釋為防止賣方或買方就因另一方違約而可能蒙受的損害提起訴訟以及獲得具體履約的法令，以代替或補充上述損害賠償。

董事會函件

正式協議(2)

- 訂約方：
- (a) 興茂國際有限公司(作為買方)；及
 - (b) 香港教育專業人員協會(作為賣方)
- 將予收購之物業(2)：
- 香港九龍西洋菜南街5號彌敦道612/618號好望角大廈9樓全層
- 購買價及付款條款：
- 購買價為83,500,000港元，應按下述方式支付：
- (a) 首期按金5,000,000港元已於簽訂臨時協議(2)後付予賣方之律師；
 - (b) 額外按金3,350,000港元已於二零二一年九月十六日付予賣方之律師；及
 - (c) 購買價餘額75,150,000港元將於完成落實時支付。
- 上述首期按金及額外按金均由賣方之律師作為中間人託管，待物業(2)之業權契據獲買方之律師批准及接納後才可發放予賣方。買方之律師於接獲物業(2)之業權契據後將有七個工作日時間細閱並就上述業權契據提出要求或異議。
- 完成：
- 完成將於二零二一年十一月十一日或之前落實。
- 成本：
- 正式協議(2)及根據香港法例第117章《印花稅條例》就收購物業(2)的其後轉讓契約應繳納的所有印花稅均由買方承擔及支付。

董事會函件

無法完成：

倘買方(賣方違約則另作別論)無法根據正式協議(2)的條款及條件完成購買物業(2)，則賣方可藉向買方或買方之律師發出書面通知立即終止正式協議(2)，並將隨即有權沒收買方全部已付按金及要求獲得賠償。

倘賣方(買方違約則另作別論)無法根據正式協議(2)的條款及條件完成出售物業(2)，則買方全部已付按金應退還予買方，且買方亦有權要求獲得賠償。

正式協議(2)之內容概不得詮釋為防止賣方或買方就因另一方違約而可能蒙受的損害提起訴訟以及獲得具體履約的法令，以代替或補充上述損害賠償。

該等物業屬於非住宅物業，以不附帶產權負擔及「按現狀」基準出售。緊隨簽訂正式協議後，賣方及買方之間就該等物業而言的風險應由買方承擔。賣方將於完成後向買方騰空交付該等物業。正式協議(1)和正式協議(2)以相互完成為條件。買方必須一併完成收購物業(1)和物業(2)。倘該等正式協議之中任何一項並無根據其條款完成，則收購事項不會進行至完成。收購事項的成本總額連同印花稅等交易成本估計約為8,600,000港元。

代價由各方經參考鄰近的可資比較物業之當前市價後公平磋商而釐定。

經獨立估值師評估後，該等物業於二零二一年九月二日的市值為175,000,000港元。獨立估值師已編製該等物業的估值報告。估值報告載於本通函附錄二。

代價將以本集團內部資源及可動用銀行融資撥付。於最後實際可行日期，本集團已獲授予若干銀行貸款融資(「貸款融資」)，為收購事項提供資金。

董事會函件

貸款融資包括(除其他外)兩項總額為70,000,000港元之定期貸款，有關詳情如下：

- (a) 利息：銀行不時報價之最優惠利率減年利率2.75厘或HIBOR加年利率1.3厘(以較低者為準)；
- (b) 還款：本金連同應計利息將分為240期按月等額償還，惟銀行有權在利率變動的情況下更改金額及／或分期月數；
- (c) 預先還款：倘於提取貸款後第一年內預先還款，則會收取相等於預先還款金額之1%的費用；
- (d) 擔保：(i)就各項該等物業之一切款項法定押記／按揭、租金權益轉讓、保單權益轉讓；及(ii)本公司將予提供的公司保證及不設限額的彌償；及
- (e) 凌駕權：不論貸款融資項下任何條款，貸款須按銀行要求即時償還。

收購事項之理由及裨益

本集團目前於香港租用場地作辦公室用途，其租期將於二零二二年九月屆滿。所租用場地面積約為5,000平方呎，所提供空間不足以本集團營運用途，且局限業務發展。該等物業總樓面積估計約為21,000平方呎，董事將其用途擬訂為於二零二二年九月設置本集團主要業務辦公室、於二零二二年三月或前後設立醫護人員考核中心及於二零二二年四月或前後提供傷口護理服務等其他業務用途。經考慮(其中包括)(i)現有租用場地之租金成本；(ii)因本集團未必能按可資比較及／或商業上可接受條款及條件重續租約而需於現有租約屆滿或終止後搬遷之風險；(iii)本集團就搬遷及尋找替代及／或額外租用場地所產生移除及裝修開支及時間成本；及(iv)該等物業將提供額外空間作設立醫護人員檢測中心及提供傷口護理服務中心以及擴展業務用途，董事認為，收購該等物業作為自有場地符合本集團利益，長遠而言節省租金、行政成本以及移除及裝修開支，提升本集團營運效益，並使本集團能擴展業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及該等正式協議之條款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。

收購事項的財務影響

盈利

誠如「收購事項之理由及裨益」一節所披露，本集團目前於香港租用場地作辦公室用途，並擬收購該等物業作其自有主要業務辦公室，以及設立醫護人員考核中心及提供包紮傷口護理服務等其他業務用途。本集團預期與該等物業及其一次性裝修費用相關之年度折舊開支增加將分別約為7,300,000港元及900,000港元。然而，該影響長遠而言可獲(i)每年節省以使用權資產折舊及租賃負債財務費用記賬的物業租金；(ii)本集團就搬遷及尋找替代及／或額外租用場地所產生移除及裝修開支；及(iii)預期來自其他業務營運的收入之綜合影響所抵銷。

資產及負債

根據本集團於二零二一年六月三十日刊發的財務狀況，於完成後，本集團的物業、廠房及設備預期將增加約183,600,000港元，而本集團的非流動資產總值預期將增加約183,600,000港元(經計及代價175,000,000港元及其他估計交易成本，例如印花稅及歸因收購事項的專業費用8,600,000港元)。由於收購事項將以內部資源及貸款融資項下兩項總額為70,000,000港元及為期20年之定期貸款撥付，預期本集團的負債總額將會增加70,000,000港元。於最後實際可行日期，本集團仍待完成於二零二一年十一月十一日落實，故尚未提取定期貸款。

除上文所披露者外，收購事項概不會對本集團盈利以及資產及負債造成即時重大影響。

上市規則涵義

代價為物業(1)及物業(2)的購買價格之總和。由於收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，收購事項構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的公告、申報及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，股東概無於收購事項中擁有任何重大權益，而須在本公司召開股東特別大會以批准收購事項的情況下放棄投票。本公司已就收購事項而

董事會函件

言向Gold Empress Limited(本公司控股股東，其持有270,000,000股股份，佔於該等公告日期及最後實際可行日期本公司已發行股本的67.5%)獲得不可撤銷及無條件的書面批准。Gold Empress Limited為由本公司董事會主席兼行政總裁奚曉珠小姐全資實益擁有的公司。

因此，根據上市規則第14.44條，已滿足上市規則第14章有關收購事項的股東批准規定，以代替召開本公司股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等物業為賣方自用，故於完成前並非產生收入資產。

獨立估值師於二零二一年九月二日對該等物業進行估值的估值報告載於本通函附錄二。

有關訂約方的一般資料

本公司

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事為包括香港醫院及社會服務機構在內的個人及機構客戶提供醫護人手解決方案服務。

買方

各買方均為於香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。於完成後，買方將成為本集團的物業持有公司。

賣方

賣方為香港專業教師工會。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人(如有)均為獨立第三方人士。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)香港教育專業人員協會、其董事及法律代表、香港教育專業人員協會之最終實益擁有人(如有)；與(b)本公司、本公司任何關連人士、及／或附屬公司任何關連人士(如有關附屬公司參與收購事項)之間概無、且於過去十二個月一直未有訂立任何重大貸款安排。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等正式協議的條款乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，儘管本公司不會為批准收購事項而召開股東大會，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，則董事建議股東投票贊成有關收購事項的相關普通決議案。

其他資料

務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
百本醫護控股有限公司
主席
奚曉珠

二零二一年十月二十六日

1. 財務資料

本集團截至二零二一年六月三十日止三個年度的經審核綜合財務報表已披露於下列文件，其已刊發於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.bamboos.com.hk：

- (a) 本公司截至二零一九年六月三十日止年度的年報；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1011/ltn20191011200_c.pdf

- (b) 本公司截至二零二零年六月三十日止年度的年報；及

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0929/2020092900591_c.pdf

- (c) 本公司截至二零二一年六月三十日止年度的年報。

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1022/2021102200534_c.pdf

2. 債務

債務聲明

(1) 借款

於二零二一年八月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團並無任何銀行透支及借款。

(2) 租賃負債

於二零二一年八月三十一日，本集團的租賃負債約為2,900,000港元。

(3) 或然負債

於二零二一年八月三十一日，於二零一九年六月，以德醫療中心有限公司(「以德」)(本公司一間全資附屬公司)提出申索，宣稱以德的創辦人及前董事(「被告」)違反了僱傭協議的若干條文。被告已就該案件呈交抗辯書及反申索，以追討僱員補償濟助。訴訟已完成提交狀書的程序，故董事認為就有關申索確認撥備為時尚早。

除上文所述者外，以及除集團內部負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二一年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行且未贖回或授權

或以其他方式增設但未發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易應付票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮(i)本集團內部資源；(ii)營運現金流量；(iii)本集團可動用的銀行融資；及(iv)收購事項的現金流量影響，並在無不可預見的情況下(如發生天災以及香港政府現有政策或政治、法律、財政、市場或經濟狀況出現變動，而對本集團業務及營運造成重大不利影響)，本集團具備充足營運資金應付自本通函刊發日期起計最少十二個月的現有需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條所規定獲取相關確認書。

4. 重大不利變動

董事確認自二零二一年六月三十日(即本集團最近經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期，本集團的財政或經營狀況概無重大不利轉變。

5. 財務及營運前景

本集團的主要業務為於香港提供醫護人手解決方案服務，以及提供外展個案評估相關服務及經營美容診所。

於截至二零二一年六月三十日止年度，本集團的權益持有人應佔溢利約61,000,000港元，較截至二零二零年六月三十日止年度錄得約30,700,000港元增加約98.7%。

本集團正在採取積極行動去擴大其業務營運，盡可能為股東產生最大回報。除其他外，為了發展本集團日後可持續、多元化的業務，我們將地域擴張列為優先任務。隨着粵港澳大灣區(「大灣區」)對優質醫療及保健服務的需求持續增加，本集團面臨絕佳機會，可在總人口逾八千六百萬的地區擴展業務。本集團認為當今是透過利用在香港累積的內部醫療經驗在大灣區整合醫療及保健服務的好時機，尤其是為居住於大灣區的長者而設的長者護理服務。此外，本集團透過在香港購買物業，已經奠下了堅實基礎，讓我們可以兌現更多承諾，進而在大灣區擴展業務。

以下為戴德梁行有限公司(獨立合資格估值師)就該等物業於二零二一年九月二日之估值所編製函件及估值報告全文，以供收錄於本通函內。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關： 香港九龍旺角西洋菜南街5號彌敦道612/618號好望角大廈8樓全層(轉讓予恒生銀行有限公司的部分除外，請參閱註冊摘要編號901938號)及9樓全層(「該等物業」)

指示、目的及估值日期

茲遵照百本醫護控股有限公司(「貴公司」)向戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)所發出指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)已訂約收購之該等物業進行估值。吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢並蒐集吾等認為必需之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零二一年九月二日(「估值日」)之價值之意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃指其市值，其定義根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零二零年版)為「某一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值當日進行交易的估計交易金額」。

吾等確認估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零二零年版)所列表載規定進行。

吾等對該等物業之估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對該等物業之估值概不計及因特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士授予之特殊代價或優惠、或僅限指定擁有人或買家之任何價值因素等特別條款或情況而對估計價格有所抬高或貶低。

吾等之估值並無考慮該等物業所存在之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時須承擔之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

吾等假設以現狀出售該等物業，透過參考相關市場可獲取可資比較銷售交易資料，按市場法對該等物業進行估值。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接受 貴集團所提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、物業鑒定、佔用詳情、樓面面積、租賃詳情、樓面平面圖、 貴集團應佔權益，以及一切其他有關事項之意見。

尺寸及量度乃根據 貴集團提供予吾等之文件副本或其他資料而計算，因此皆為約數。吾等概無進行任何實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏重大事項。

業權調查

吾等並無獲提供與該等物業有關之業權文件副本，但曾往土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定是否存在任何修訂。吾等使用的所有文件僅供參考，所有尺寸、度量及面積均為約數。

實地視察

吾等的估值師郭佩虹女士(香港測量師學會會員)已於二零二一年九月十四日視察該等物業的外部,亦盡可能視察其內部。然而,吾等並無進行結構測量,但在視察過程中,吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而,吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何設施。

確認獨立身份

吾等謹此確認,戴德梁行及下文簽署者並無涉及金錢或其他利益,以對該等物業的適當估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見的能力。

隨函附奉估值報告供閣下參閱。

此 致

香港
九龍
尖沙咀
麼地道62號
永安廣場
2樓204室
百本醫護控股有限公司
列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
香港估值及諮詢服務
執行董事
黃儉邦
英國皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會資深會員
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

二零二一年十月二十六日

附註:黃儉邦先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師,彼於香港專業物業估值及諮詢方面擁有逾35年經驗。黃先生擁有充足的勝任估值工作所需的現有市場知識以及技能和見解。

估值報告

於二零二一年

九月二日

在現況下的市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月二日 在現況下的市值
香港九龍旺角西洋菜南街5號彌敦道612/618號好望角大廈8樓全層(轉讓予恒生銀行有限公司的部分除外,請參閱註冊摘要編號901938號)及9樓全層	該等物業包括一棟於一九七一年落成的23層高(包括地下低層)綜合大廈8樓及9樓的寫字樓空間。 該等物業之總實用面積約為20,360平方呎(1,891.49平方米)。洗手間的總面積約為650平方呎(60.39平方米)。	該等物業為空置。	175,000,000港元 (港幣壹億柒仟伍佰萬元正)
九龍內地段11025號內372份中的22份	該等物業毗鄰商業及住宅發展項目為主的地區。彌敦道沿途設有公眾交通服務,故該等物業交通相當方便。 該等物業根據政府租契向政府租借持有,年期自一九九一年八月九日起至二零四七年六月三十日。就該等物業應付政府地租相等於該等物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註:

- (1) 該等物業之註冊業主為香港教育專業人員協會。
- (2) 物業(2)按揭予渣打銀行,以擔保一般銀行融資下獲取的所有款項(請參閱日期為一九九六年十一月二十八日之註冊摘要編號UB6858716號)。(有關:9樓)
- (3) 該等物業屬於日期為二零二一年四月十六日之旺角分區計劃大綱草圖(編號S/K3/33)作「商業」用途的土地用途分區。
- (4) 吾等於進行估值時已參考價格介乎每平方呎約6,100港元至11,300港元的可資比較物業的銷售價格。吾等假設的單位價格與經地點、樓齡、規模、時間及其他相關因素調整後的相關可資比較物業一致。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(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(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視為本公司任何董事及最高行政人員擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司所存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持有股份數目	股權概約百分比 (附註2)
奚曉珠小姐	受控法團權益 (附註1)	270,000,000 (L)	67.5%
	實益	3,866,000 (L)	0.97%

(L)代表好倉

附註：

- 根據證券及期貨條例，奚曉珠小姐被視為於Gold Empress Limited(「Gold Empress」)持有的270,000,000股股份中擁有權益，此乃由於Gold Empress由奚曉珠小姐全資實益擁有。

2. 股權百分比按於最後實際可行日期已發行的400,000,000股股份計算。

於本公司根據購股權計劃授出的購股權的權益

董事姓名	授出日期	行使／歸屬期	每股股份 行使價	受制於 尚未行使 購股權的 相關股份 數目	股權概約 百分比 (附註3)
奚曉珠小姐	二零一九年四月二十九日	附註1	1.44港元	1,850,000	0.463%
	二零二零年六月二十六日	附註2	0.994港元	2,000,000	0.500%
王幹文先生	二零一九年四月二十九日	附註1	1.44港元	250,000	0.063%
	二零二零年六月二十六日	附註2	0.994港元	300,000	0.075%
陳繼宇博士	二零二零年六月二十六日	附註2	0.994港元	300,000	0.075%

附註：

- 50%的購股權將於二零二零年四月三十日至二零二九年四月二十九日歸屬(包括首尾兩日)，而餘下50%的購股權將於二零二一年四月三十日至二零二九年四月二十九日歸屬(包括首尾兩日)。該等購股權為本公司日期為二零一九年四月二十九日的公告所述的第1類購股權。
- 50%的購股權將於二零二一年六月二十七日至二零三零年六月二十六日歸屬(包括首尾兩日)，而餘下50%的購股權將於二零二二年六月二十七日至二零三零年六月二十六日歸屬(包括首尾兩日)。
- 股權百分比按於最後實際可行日期已發行的400,000,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員或彼等的聯繫人士於本公司或任何其他相聯法團(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(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視為本公司任何董事及最高行政人員擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司所存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉；或(c)根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的權益或淡倉的人士

於最後實際可行日期，據所有董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司作出披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持股份數目	股權百分比 (%) (附註3)
Gold Empress (附註1)	實益擁有人	270,000,000 (L)	67.5%
HRnet Group Limited (附註2)	實益擁有人	32,000,000 (L)	8.0%

(L)代表好倉

附註：

1. 根據證券及期貨條例，奚曉珠小姐因其持有Gold Empress全部已發行股本而被視為於Gold Empress持有的270,000,000股股份中擁有權益。
2. HRnet Group Limited為一間於新加坡註冊成立的公司，其已發行股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市。
3. 股權百分比按於最後實際可行日期已發行的400,000,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉有任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司作出披露的任何其他權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何不可於一年內在免付賠償的情況下(法定賠償除外)屆滿或由本集團有關成員公司終止的服務合約。

4. 董事於本集團資產或對本集團屬重大的合約或安排中的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年六月三十日(即本集團最近刊發經審核財務報表的結算日)起已收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於仍然生效而對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 競爭權益

除下表所概述者外，於最後實際可行日期，據董事所盡悉，概無本公司董事或控股股東或其各自的緊密聯繫人士(定義見上市規則)擁有根據上市規則於與本集團業務構成或可能構成任何競爭或與本集團的利益產生或可能產生任何衝突的任何業務權益：

與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之公司名稱	以下董事或控股股東應佔公司股權	業務性質	備註
百本藥業有限公司 (「百本藥業」)	奚曉珠小姐擁有 100%	在香港從事提供中藥診症及治療服務	奚曉珠小姐為百本藥業的董事
百本人才培訓學院有限公司(「百本人才培訓學院」)	奚曉珠小姐擁有 100%	在香港提供保健相關培訓服務	奚曉珠小姐為百本人才培訓學院的董事

本公司控股股東(即奚曉珠小姐)已向本公司確認,其及其緊密聯繫人(定義見上市規則)已遵守日期為二零一四年六月二十四日及二零一七年二月二十一日以本公司(為其本身及作為其各家附屬公司的受託人及代表)為受益人的不競爭承諾契約載列的承諾。

6. 訴訟及索償

除本通函所披露者外,於最後實際可行日期,概無牽涉任何尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的重要訴訟或索償要求。

7. 專家資格及同意書

以下為曾發表於本通函內所載意見或建議的專家的資格:

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立估值師

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書,同意以其現時的形式及內容載入其報告及引述其名稱,且並無撤回有關同意書。

上述專家已確認,於最後實際可行日期,其並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益,亦無擁有以認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論在法律上是否可予行使),及其在本集團任何成員公司自二零二一年六月三十日(即本集團最近刊發經審核財務報表的結算日)以來已收購或出售或租賃,或擬收購或出售或租賃的任何資產中,概無直接或間接擁有任何權益。

8. 重大合約

於最後實際可行日期,本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立而屬於或可能屬於重大的合約(並非日常業務範圍內的合約)如下:

- (a) 該等臨時協議;及
- (b) 該等正式協議。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 PO Box 309, Uglan House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀麼地道62號永安廣場2樓204室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (d) 本公司的公司秘書為陳溫凌小姐，彼為香港執業律師及香港律師會會員。
- (e) 本通函的中英文本如有任何歧義，應以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起計14日止期間登載聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bamboos.com.hk)：

- (a) 戴德梁行有限公司之物業估值報告，該報告全文載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述專家同意書；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所提述重大合約；及
- (d) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日止三個財政年度之年報。