
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的經紀、或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下本公司全部股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、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。



Kato (Hong Kong) Holdings Limited

嘉濤（香港）控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2189)

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。

董事會函件刊載於本通函第4至13頁。

嘉濤(香港)控股有限公司謹訂於二零二三年十二月十八日(星期一)下午五時正假座香港九龍深旺道38號海達邨服務設施大樓4樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否出席大會並於會上投票，務請盡早按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥並交回表格，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。閣下填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二三年十一月二十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 該等物業的物業估值.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，以下詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據臨時協議及正式協議收購該等物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間一般開門營業的任何日子(星期六或星期日除外)
「本公司」或「買方」	指	嘉濤(香港)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於聯交所主板上市之有限公司(股份代號：2189)
「完成」	指	根據臨時協議及正式協議完成收購事項，將於二零二四年二月六日或之前或賣方與買方書面協定的其他日期落實
「先決條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將予舉行的本公司股東特別大會，以審批臨時協議、附函、正式協議及其項下擬進行交易

釋 義

「正式協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二三年八月一日的正式協議，內容有關買賣該等物業，該協議已採納臨時協議所載的條款及條件以及買方及賣方雙方同意的任何其他條款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且屬獨立於本公司及其關連人士及與其並無關連之第三方人士
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十一月二十二日，即本通函付印前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
「魏先生」	指	魏仕成先生，為本公司執行董事兼控股股東
「個人擔保」	指	魏先生就本公司於臨時協議及正式協議項下的所有合約責任以本公司為受益人向賣方提供的個人擔保

釋 義

「該等物業」	指	香港新界荃灣荃景圍187-195號及安逸街2-22號荃威花園第一期商場地下店舖及第一期商場2字樓店舖
「臨時協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二三年七月二十一日之臨時協議，內容有關買賣該等物業
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「附函」	指	賣方、買方與魏先生所訂立日期為二零二三年七月二十一日的附函，內容有關臨時協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	御特有限公司(Kingdom Mark Limited)，一間於香港註冊成立的有限公司及一名獨立第三方
「%」	指	百分比



Kato (Hong Kong) Holdings Limited
嘉濤（香港）控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2189)

執行董事：

魏嘉儀女士
魏仕成先生

獨立非執行董事：

柯衍峰先生
王賢誌先生
胡穎芳女士
盧寧女士

註冊辦事處：

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

香港總部及主要營業地點：

香港
新界
屯門
青菱徑3號
東威閣1樓

敬啟者：

主要交易
收購該等物業

緒言

董事會公佈，於二零二三年七月二十一日(交易時段後)，買方與賣方訂立臨時協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售該等物業，代價為170百萬港元。臨時協議的條款由附函補充，據此(其中包括)，魏先生同意就本公司於臨時協議項下的所有合約責任以本公司為受益人提供個人擔保。買方隨後於二零二三年八月一日與賣方訂立正式協議。

董事會函件

代價： 代價為170百萬港元，將按以下方式支付：

- (a) 首筆按金17百萬港元，已於二零二三年八月一日或之前支付；
- (b) 另一筆按金17百萬港元，已於二零二三年八月十五日或之前支付；及
- (c) 136百萬港元，於完成時或之前支付。

於最後實際可行日期，本公司已向賣方支付代價34百萬港元。

代價乃由買方與賣方參考鄰近可資比較物業的當前市值後經公平磋商釐定。估值詳情請參閱本通函附錄三。

代價已以內部資源及銀行融資撥付。

先決條件： 完成須待多項條件(包括但不限於下列各項)達成，方會落實：

- (a) 股東於本公司股東特別大會上批准臨時協議及其項下擬進行交易；
- (b) 臨時協議各訂約方已就臨時協議及其項下擬進行交易取得一切所需同意及批准；及

董事會函件

- (c) 鑒於收購事項根據上市規則第14章構成本公司的一項主要交易，履行臨時協議時須遵守上市規則的所有相關規定。

個人擔保： 魏先生無條件及不可撤回地向賣方承諾，買方將於完成時或之前達成先決條件，否則魏先生將根據臨時協議的條款完成收購事項。

完成： 待達成先決條件後，完成將於二零二四年二月六日或之前或買方與賣方書面協定的其他日期落實。

現有租賃： 該物業目前出租予一名獨立第三方，租期由二零一八年六月一日至二零三一年五月三十一日(包括首尾兩日)，年租約為13,800,000港元(包含政府地租，惟不包括政府差餉及管理費)。

賣方與買方於二零二三年八月一日訂立正式協議。正式協議已採納臨時協議所載的條款及條件以及買方及賣方雙方同意的任何其他條款。

進行收購事項的理由及裨益

於本通函日期，該等物業出租予一名獨立第三方經營安老院。現有租賃的租期由二零一八年六月一日起至二零三一年五月三十一日止。本公司擬繼續向該名租戶出租該等物業，直至租期屆滿為止。因此，完成後，收購事項將為本集團貢獻租金收入，對本集團的盈利有正面影響。

經考慮上述因素，董事認為臨時協議、附函及正式協議(包括代價)的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合股東及本公司的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團及買方

本集團為香港歷史悠久的安老院舍運營商，為長者提供全面的安老服務，包括：(i) 提供住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、物理治療及職業治療服務、心理及社會關懷服務、個人護理計劃及康樂服務；(ii) 銷售保健及醫療產品及提供額外保健服務予院友；及(iii) 提供社區護理及日間護理服務。買方(即本公司)為一間從事投資控股的公司。

賣方

賣方為一間根據香港法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方由羅守輝先生(彼為香港居民及獨立商人)間接全資擁有。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i) 賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方；及(ii) 賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。

收購事項的財務影響

盈利

根據現有租賃協議，本集團預期(i) 與該等物業相關的年度租金收入將增加約13.8百萬港元；及(ii) 完成後銀行借款的利息開支將有所增加。因此，預期本集團的盈利將有所增長。

資產及負債

基於本通函附錄二所載本集團未經審核備考財務資料，預期完成後，(a) 資產總值將增加約110.0百萬港元，包括投資物業增加約178.6百萬港元及以現金及現金等價物減

少約68.6百萬港元；及(b)負債總額將增加約110.0百萬港元，包括銀行借款增加約110.0百萬港元。

有關收購事項對本集團資產及負債的估計影響詳情載於本通函附錄二。

申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，對於具有可識別收入流或資產估值的創收物業，本公司須於本通函載入過往三個財政年度(倘賣方持有資產時間較短，則為較短年期)有關該等資產可識別淨收入之損益表及有關資產的估值，並須由核數師或申報會計師審閱，以確保相關資料妥為編製且取自相關賬冊及紀錄(「**損益披露**」)。鑒於該等物業自二零一八年六月一日起出租予獨立第三方(「**現有租賃**」)，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該等物業須遵守損益披露。

基於以下原因，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定：

- i. 損益披露要求本公司編製有關該等物業可識別淨收入流及估值於過往三個財政年度(即截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個財政年度)及涵蓋截至本通函發佈前六個月或更短時間止財政期間的末期匯報期(統稱「**相關期間**」)的損益表及估值(倘適用)。為遵守損益披露規定，本公司及其核數師需獲取與該等物業有關的賬冊及紀錄，並從中提取必要的信息。儘管本公司要求，本公司並無獲授權獲取賣方於相關期間內與該等物業相關的賬冊及紀錄，是由於該等賬冊及紀錄包含其他機密信息而機密信息與收購事項無關，且賣方並無法律義務向本公司提供該等相關資料。倘無該等賬冊及紀錄，本公司無法妥善編製該等物業於相關期間的淨收入流的損益表。

董事會函件

- ii. 本公司已委聘獨立物業估值師中誠達行(香港)有限公司就該等物業於二零二三年九月三十日的市值提供意見(「估值報告」)。估值報告的全文載於本通函的附錄三。
- iii. 除估值報告外，本公司亦於本通函載列現有租賃的摘要及本集團於二零二三年四月一日至二零二四年三月三十一日就該等物業預計產生的每月收支表(連同估值報告統稱「替代披露」)作為損益披露的替代披露。替代披露將向股東提供對收購事項進行適當知情評估所需之足夠資料，因此省略損益披露不會令本通函極不完整、具有重大誤導或欺騙成分。

鑒於上述情況，本公司已申請且聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，惟前提是本通函須列載該豁免詳情及本公司呈請的替代披露。作為替代披露，本公司於本通函附錄三載列估值報告，並於下文載列現有租賃的摘要以及於收購事項後本集團就該等物業預計產生的每月收支。

現有租賃之概述

租賃協議日期：	二零一八年五月十一日
業主：	賣方
租戶：	康德護老院(荃灣)有限公司，為獨立第三方
租期：	二零一八年六月一日至二零三一年五月三十一日(包括首尾兩日)
租金：	每月租金包含政府地租，惟不包括政府差餉及管理費。

董事會函件

據本公司所知悉及根據租賃協議的條款，截至二零一九年三月三十一日止年度，租戶支付予賣方的年度租金為10,000,000港元；截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度各年為12,000,000港元；截至二零二三年十月三十一日止七個月為7,750,000港元。

按金：

- (i) 3,143,274港元須於簽訂租賃協議時支付
- (ii) 450,000港元須於二零二三年六月一日或之前支付
- (iii) 517,500港元須於二零二八年六月一日或之前支付

受限於租賃協議的條款，按金須於租期屆滿或提早終止租賃協議時，租戶向賣方交付空置物業日期起計14日內不計息退還予租戶。

預計每月收支

	估計每月 經常性收支 千港元
租金收入 ⁽¹⁾	1,150
差餉及政府地租 ⁽²⁾	(57)
管理費 ⁽³⁾	(30)

附註：

- 根據租賃協議的條款，於二零二三年六月一日至二零二八年五月三十一日止期間的每月租金為每個曆月1,150,000港元。
- 根據香港差餉物業估價署就賣方提供有關該等物業於二零二三年七月至九月季度的差餉及政府地租以及於差餉物業估價署網站所示自二零二三年四月一日開始的財政年度有關該等物業的應繳季度差餉及政府地租發出的繳費通知書。
- 根據賣方提供截至二零二三年十月三十一日止月份該等物業的管理費付款通知書。

董事會函件

4. 本公司管理層根據彼等租賃與該等物業性質類似的物業經驗，估計除管理費、差餉及政府地租外，本公司在收購事項後就該等物業應付的其他開支(如維修及保養成本)將屬微不足道。因此，上述財務資料不包括其他開支。

中誠達行(香港)有限公司於二零二三年九月三十日對該等物業進行估值的估值報告載於本通函附錄三。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，魏先生為本公司的執行董事兼控股股東，於已發行股份的63.5%中擁有權益。因此，魏先生根據上市規則第14A章屬本公司的關連人士。因此，提供個人擔保根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。鑒於董事會認為個人擔保的條款乃按一般或更佳商業條款訂立，且有關擔保並非以本集團的資產作抵押，故根據上市規則第14A.90條，提供個人擔保獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由於收購事項涉及的一項或以上相關百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，故根據上市規則第14章須遵守申報、公告及股東批准規定。

魏先生及其聯繫人將在股東特別大會上就有關臨時協議、附函及正式協議的決議案放棄投票。就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除魏先生及其聯繫人外，概無股東於收購事項擁有重大利益並須在股東特別大會上就有關臨時協議、附函及正式協議的決議案放棄投票。

推薦建議

董事會認為，臨時協議、附函及正式協議以及其項下擬進行的交易將由本集團於其一般及日常業務過程中進行，乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東就股東特別大會通告所載相關決議案投贊成票。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零二三年十二月十八日(星期一)下午五時正假座香港九龍深旺道38號海達邨服務設施大樓4樓舉行，召開股東特別大會的通告刊載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，屆時，相關決議案將於股東特別大會上提呈，以批准(其中包括)臨時協議、附函及正式協議以及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上提呈以供批准的決議案將以投票方式進行表決，而本公司將於股東特別大會結束後就股東特別大會的結果作出公告。

本公司將於二零二三年十二月十三日(星期三)至二零二三年十二月十八日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記事宜。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於二零二三年十二月十二日日(星期二)下午四時正之前送交本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

務請盡早按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥並交回表格，惟無論如何不得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小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。本公司謹此提醒擬行使其投票權的股東，彼等可委任股東特別大會主席為其委任代表，以於股東特別大會就相關決議案投票。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
嘉濤(香港)控股有限公司
主席兼執行董事
魏仕成
謹啟

二零二三年十一月二十八日

1. 財務資料

本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度各年的綜合財務報表連同相關附註，披露於本公司截至二零二一年三月三十一日止財政年度、截至二零二二年三月三十一日止財政年度及截至二零二三年三月三十一日止財政年度的年報分別第65至123頁、第71至134頁及第83至142頁，並已載入本通函以供參考。

上述年報已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.elderlyhk.com刊載及可查閱：

- 本公司於二零二三年七月十八日所刊載截至二零二三年三月三十一日止年度的年報
(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0718/2023071800252_c.pdf)
- 本公司於二零二二年七月八日所刊載截至二零二二年三月三十一日止年度的年報
(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0708/2022070801236_c.pdf)
- 本公司於二零二一年七月八日所刊載截至二零二一年三月三十一日止年度的年報
(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0708/2021070800482_c.pdf)

2. 本集團的債務

於二零二三年九月三十日(即就本債務報表而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團以其若干物業的固定費用抵押的未償還銀行借款約116.7百萬港元及無抵押租賃負債約164.3百萬港元。

除上文所披露者或本通函所披露者外以及日常業務過程中的集團間負債及正常貿易應付款項外，於二零二三年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還以及已獲授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支、其他借款或其他類似債務、承兌責任(正常貿易票據除外)或承兌信用責任、債券、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債(不論有否擔保或抵押)。

3. 或然負債

於最後實際可行日期，本集團概無任何重大或然負債。

4. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後，在計及收購事項的影響、本集團經營活動產生的現金流量以及本集團可得財務資源(包括內部產生資金、現有現金及銀行結餘、銀行借款以及可用銀行融資)後，認為倘無不可預見情況，本集團具備足夠營運資金應付自本通函日期起計未來至少12個月的現有需求。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或交易狀況或前景自二零二三年三月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表日期)以來概無任何重大不利變動。

6. 本集團的財務及交易前景

本集團為香港歷史悠久的安老院舍(「安老院舍」)運營商，為長者提供各式各樣的安老服務，包括：(i)提供住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、物理治療及職業治療服務、心理及社會關懷服務、個人護理計劃及康樂服務；(ii)銷售保健及醫療產品及提供額外保健服務予院友；及(iii)提供社區護理及日間護理服務。

本公司的主營業務目標為鞏固我們作為香港歷史悠久的私人安老院舍運營商的市場地位以及提升我們於護理安老院業務的市場地位。

考慮到市場上可供收購的物業數目急升，加上樓價大幅下跌，於二零二一年二月，本集團完成收購合適的物業，以成立可提供約220個宿位的護理安老院，預期於二零二四年開始營運。於二零二一年七月，本集團完成收購位於元朗的四幅土地，以成立另一間新的護理安老院，預計可提供約250個宿位，並預期於二零二六年年末開始營運。

秉承本公司「優質服務，敬老樂業，以人為本，全身投入」的宗旨，本集團致力為院友提供優質的安老院服務。為了持續維持優質服務，本集團在整個護理安老院網絡實施標準化管理及營運程序及質量控制。憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及在市場上的良好聲譽，本集團將於合適機會出現時繼續擴展其位於香港戰略位置的安老院舍網絡，以服務更多長者院友。

A. 本集團未經審核備考財務資料

以下作說明用途的本集團未經審核備考綜合資產及負債表（「未經審核備考財務資料」），乃根據上市規則第4.29條及下文所述附註基準編製，以說明假設收購事項於二零二三年三月三十一日完成的本集團財務狀況。本未經審核備考財務資料之編製僅供說明用途，且由於其假設性質使然，倘收購事項已於二零二三年三月三十一日或於任何未來日期完成，其不擬說明本集團之實際財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

本集團未經審核備考綜合資產及負債表

	於二零二三年 三月三十一日 本集團綜合 資產及負債表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 未經審核 備考經調整 綜合資產及 負債表 千港元
資產			
非流動資產			
物業及設備	110,077	—	110,077
投資物業	107,800	178,633	286,433
使用權資產	337,729	—	337,729
遞延稅項資產	2,005	—	2,005
預付款項及按金	4,920	—	4,920
按公平值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產	933	—	933
非流動資產總值	563,464	178,633	742,097
流動資產			
貿易應收款項	44,127	—	44,127
預付款項、按金及其他應收款項	13,181	—	13,181
短期銀行存款	501	—	501
受限制銀行存款	6,590	—	6,590
現金及現金等價物	71,439	(68,633)	2,806
流動資產總值	135,838	(68,633)	67,205
資產總值	699,302	110,000	809,302

	於二零二三年 三月三十一日 本集團綜合 資產及負債表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 未經審核 備考經調整 綜合資產及 負債表 千港元
負債			
非流動負債			
應計費用及其他應付款項	5,350	—	5,350
租賃負債	149,475	—	149,475
銀行借款	86,023	101,665	187,688
遞延稅項負債	1,716	—	1,716
非流動負債總額	242,564	101,665	344,229
流動負債			
貿易及其他應付款項	36,920	—	36,920
合約負債	1,015	—	1,015
銀行借款	5,429	8,335	13,764
租賃負債	29,102	—	29,102
應付所得稅	11,332	—	11,332
流動負債總額	83,798	8,335	92,133
負債總額	326,362	110,000	436,362
資產淨值	372,940	—	372,940

本集團未經審核備考綜合資產及負債表附註

1. 該等金額乃摘錄自本公司刊發的二零二三年年度報告所載於二零二三年三月三十一日的本集團經審核綜合財務狀況表。
2. 調整相當於(i)收購該等物業代價約170百萬港元；(ii)直接歸屬於收購事項的估計交易成本、專業費用及相關稅項約8.6百萬港元，並將於投資物業資本化。

	千港元
該等物業代價	170,000
交易成本、專業費用及相關稅項	8,633
	<u>178,633</u>

本集團擬以內部資源及新增銀行融資110.0百萬港元(包括五年定期貸款25.0百萬港元及十五年按揭貸款85.0百萬港元)為收購事項撥付資金。

3. 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團於二零二三年三月三十一日後進行的任何經營業績或其他交易。除另有說明外，上述調整不會重複產生影響。

B. 本集團未經審核備考財務資料之報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就經擴大集團的未經審核備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

致嘉濤(香港)控股有限公司列位董事

吾等已就嘉濤(香港)控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告(僅供說明用途)。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司日期為二零二三年十一月二十八日的通函第II-1至II-4頁的於二零二三年三月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容有關 貴公司擬收購香港新界荃灣荃景圍187-195號及安逸街2-22號荃威花園第一期商場地下店舖及第一期商場2字樓店舖(「收購事項」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第II-1至II-4頁。

未經審核備考財務資料已由董事編製，旨在說明收購事項對 貴集團於二零二三年三月三十一日的財務狀況可能造成的影響，猶如收購事項於二零二三年三月三十一日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審計報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密性及專業行為的原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑑證和相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求事務所設計、實施及運營一個質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業準則及適用法律法規規定之政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事有否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料的報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等並無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為達說明目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對收購事項於二零二三年三月三十一日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而進行的合理保證核證工作，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘工作情況的了解。

是次委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲憑證可為吾等的意見提供充分合適的基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整實屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二三年十一月二十八日

以下為獨立估值師中誠達行(香港)有限公司就其截至二零二三年九月三十日對本公司收購的物業進行之估值出具的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。

中誠達行(香港)有限公司

香港

尖沙咀

漆咸道北39號

鐵路大廈

25樓02-03室

電話：+852 2180 6460



www.valquestadv.com

關於：位於香港新界荃灣荃景圍187-195號及安逸街2-22號荃威花園第一期商場地下店舖及第一期商場2字樓店舖(「該物業」)的估值

指示、目的及
估值日期

吾等遵照嘉濤(香港)控股有限公司(「貴公司」)之指示，對貴公司將予收購的該物業(於附奉之估值報告詳細描述)進行估值，吾等確認已進行實地視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二三年九月三十日(「估值日期」)之市場價值的意見。

估值基準

該物業乃按「市值」基準進行估值。就香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)而言，「市值」定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

市場價值被理解為資產或負債之估計價值，當中不計及買賣(或交易)成本、且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市場價值亦為賣方可合理獲得之最高價格及買方可合理獲得之最有利價格。此估計具體不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特別對價或優惠，或僅為特定業主或買方提供之任何價值因素)影響而上升或下跌之估價。

吾等確認相關估值及報告均根據香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章、香港測量師學會頒佈並於二零二零年一月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)、皇家特許測量師學會頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《皇家特許測量師學會估值 — 環球準則》(包含國際估值標準委員會之國際估值準則)進行。

一般估值假設

於估值過程中，吾等假設可轉讓土地使用權已以象徵式地租授予該物業，並已全數繳清所有必要的土地出讓金。該物業擁有人於整個未屆滿土地使用權年期擁有法定及可強制執行的業權，以及擁有使用、佔用或轉讓該物業的自由及不受中斷的權利。

吾等亦已進一步假設已就發展該物業向相關政府機關取得的所有同意、批准及許可證，而該物業的設計、建設及佔用符合當地規劃法規並已獲相關機關批准。

吾等於估值中並無考慮任何有關該物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對該物業的估值並不包括因特殊條款或情況(如異常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予特別考慮或優惠，或僅適用於特定擁有人或買方的任何價值部分)造成估計價格上升或下跌。

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於可能會影響該物業價值的延期合約、租回、合營企業、管理協議或任何同類安排的情況下於市場上出售物業權益。

估值方法

經考慮有相關物業銷售交易數據可供參考，吾等使用直接比較法對該物業進行估值，當中參考本地市場中可資比較的銷售案例，並作出調整以反映該物業與可資比較案例在交易時間、地點、樓層及維護狀況等多項因素的差別。在有可資比較銷售數據可供參考的情況下，直接比較法被視為最合適的方法。

直接比較法估值的主要輸入數據為所採納單價。在估值過程中，吾等已自市場來源及香港土地註冊處收集若干可資比較銷售交易。所採納單價乃經考慮所識別可資比較交易單價之必須調整後計算得出。詳情請參閱估值報告。

資料性質及來源 吾等在相當程度上倚賴 貴公司就該物業所提供之資料，並已接納有關該物業識別、土地使用權、樓面面積、落成年份、佔用情況、租賃詳情、規劃批文、法定通知、地役權等事項及所有其他相關事項之意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等概無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

業權調查 吾等已就該物業在香港土地註冊處進行搜索，並在適用時作出相關查詢。然而，吾等並無調查原始文件以核實可能未出現在 貴公司給予吾等的副本中的任何修訂。

視察地盤 吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等注意到該物業的維修狀況就其樓齡及用途而言大致上合理。然而，概無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷，但吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷，原因為吾等並非可就此提供建議的合資格結構工程師。概無對任何設施進行測試。

同樣地，吾等並非合資格土地測量師，因此吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業樓面面積之準確性，惟已假設 貴公司向吾等提供之文件及／或正式圖則所示之樓面面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣及匯率 除另有指明外，本報告中所列款額均為港元（「港元」）。

確認獨立身份

吾等謹此確認中誠達行(香港)有限公司及簽署人並無任何金錢利益或與妥善進行該物業之估值存在衝突，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響的其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所提述的獨立合資格估值師。

吾等之估值概述如下並隨函附奉估值報告。

此 致

香港
新界屯門
青菱徑3號
東威閣1樓
嘉濤(香港)控股有限公司
董事會 台照

代表
中誠達行(香港)有限公司
董事總經理
聶志勇
中國註冊房地產估價師
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

二零二三年十一月二十八日

附註：聶志勇先生為中國房地產估價師學會、皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼於中國內地、香港及其他海外國家的專業物業估值及顧問服務擁有逾25年經驗。

估值概要

組別一 — 貴集團於香港將予收購的物業

編號	地址	截至二零二三年 九月三十日在現 有狀況下的市值 港元
1.	香港 新界 荃灣 荃景圍187-195號及安逸街2-22號 荃威花園 第一期商場地下店舖及 第一期商場2字樓店舖	201,000,000
總計：		<u>201,000,000</u>

估值報告

組別一 — 貴集團於香港將予收購的物業

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二三年 九月三十日在現 有狀況下的市值 港元
<p>1. 香港 新界 荃灣 荃景圍187-195號及 安逸街2-22號 荃威花園 第一期商場地下店舖及 第一期商場2字樓店舖</p> <p>(佔荃灣市地段第236號 及第30,167份之545份其 延伸部分)</p>	<p>該物業由大約於 一九七八年落成的中型 住宅發展項目「荃威花 園」內的綜合商業大廈 第一期地下及2字樓的 若干部分組成。標的地 區主要由成熟住宅區組 成，當中大部分為多個 中小型住宅發展項目， 其低層單位用作出租 及／或停車場用途。</p>	<p>該物業受一份有多個租 期的租約所約束，最遲 於二零三一年六月三十 日屆滿，目前的每月租 金為1,150,000港元，當 中包括政府租金但不包 括政府差餉及管理費。</p>	201,000,000
	<p>該物業的總樓面面積約 為38,103平方呎。</p>		
	<p>該物業的土地使用權乃 按新批租約第TW5350號 持有，年期由一八九八 年七月一日起計為期99 年，並已法定續期至二 零四七年六月三十日。 就該物業應付政府租金 相當於該物業不時的課 稅價值的3%。</p>		
	<p>標的地盤根據於二零 二三年四月二十八日展 示的荃灣分區計劃大綱 草圖第S/TW/36號劃入 「住宅(甲類)」。在目前的 城鎮規劃分區下，住 宿機構及社會福利設施 一般獲批准。</p>		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為Kingdom Mark Limited，詳情見日期為二零一三年五月三十一日的註冊編號13062801940254。該物業的代價為105,000,000港元。
- (2) 該物業受限於以下項目：
 - a. 日期為一九七八年九月二十一日的大廈公契，詳情請參見註冊編號TW165671及重新註冊編號TW358241；
 - b. 日期為一九九零年八月三十日的滿意紙，詳情請參見註冊編號TW1392379；
 - c. 日期為二零零八年一月二日的大廈公契分契，詳情請參見註冊編號08013102580011；
 - d. 日期為二零一三年五月三十一日的大廈公契再分契，詳情請參見註冊編號13062502120046；
 - e. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人且為獲授一般銀行融資而言抵押所有款項的日期為二零一三年八月二十九日的按揭，詳情請參見註冊編號13091600960153；
 - f. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人的日期為二零一三年八月二十九日的租約轉讓契，詳情請參見註冊編號13091701070013；
 - g. 建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出日期為二零二二年八月三十日的編號UMB/MB03/2103-101/0001通知，詳情請參見註冊編號23020101400435 (僅有關公共部分)；及
 - h. 建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出日期為二零二二年八月三十日的編號UMW/MB03/2103-101/0001通知，詳情請參見註冊編號23020101400447 (僅有關公共部分)。
- (3) 該物業乃由Ray Ko檢測。於二零二三年七月三十日，彼為一名有三年房地產估值經驗的估值師。
- (4) 使用直接比較法(為最普遍且廣受接納的估值方式)進行估值時，吾等已分析三項位於香港不同地區的老人中心可資比較銷售交易，詳情如下：
 - (a) 可資比較項目1：香港堅尼地城干諾道西162-164號昌寧大廈地下及一樓全層。物業總樓面面積為12,303平方呎，並於二零二二年十二月以代價117,000,000港元或每平方呎9,510港元(按樓面面積基準)成交；
 - (b) 可資比較項目2：香港九龍大角咀福全街20-28號福興大廈地下(部分)、一樓及二樓全層。物業總樓面面積為8,800平方呎，並於二零二三年四月以代價58,000,000港元或每平方呎6,591港元(按樓面面積基準)成交；及
 - (c) 可資比較項目3：香港九龍吳松街42-52號大觀樓地下(部分)、一樓、二樓、三樓及四樓全層。物業總樓面面積為20,893平方呎，並於二零二三年一月以代價146,100,000港元或每平方呎6,993港元(按樓面面積基準)成交。

上述交易項目乃源自香港土地註冊處或MSCI Real Capital Analytics (一家聲譽卓著的物業市場數據供應商)，因用途與該物業相同(即老人中心)而被選定進行分析，均位於香港非黃金地段(就地點特性而言與該物業相若)。

- (5) 進行估值時，鑒於該物業與上述所選定可資比較項目之間存在差異，吾等考慮作出以下調整：
- (a) 時間：反映估值日期至各可資比較項目成交日期期間的市況變動。此乃經參考差餉物業估價署所公佈私人零售業物業售價指數後作出；
 - (b) 地點：反映該物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。該物業於距離市中心路程及是否可乘搭公共交通工具抵達方面稍遜於可資比較項目，故吾等已相應下調其估值；
 - (c) 樓宇狀況：該物業近年曾進行翻新工程，故吾等已上調維修狀況稍遜的可資比較項目的估值；
 - (d) 樓層：可資比較項目3的樓層較該物業為多，故吾等考慮上調其估值；
 - (e) 垂直通道：反映該物業與所選定可資比較項目在垂直通道方面的差異(如升降機及樓梯數量等)；及
 - (f) 面積：吾等認為，相比面積較小的物業，面積較大物業的平均單位價格會較低。由於各可資比較項目的面積較該物業為小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值。
- (6) 經考慮該物業的性質及位置，以及有可資比較銷售交易可供參考，吾等認為採納直接比較法計算該物業於估值日期在現有狀況下價值乃屬合適。根據吾等對可資比較銷售交易的分析，吾等已採納單價每平方呎5,300港元(按總樓面面積基準)，根據總樓面面積38,103平方呎計算得出價值201,000,000港元(已約整)。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，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. 董事權益

(A) 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證或本公司或任何其他相聯法團的任何指明事務的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	總計	佔本公司 已發行股本的 股權百分比 ⁽⁵⁾ (%)
魏嘉儀女士(「魏女士」)	家族信託財產 授予人	624,000,000 (L) ⁽²⁾ 10,000,000 (L) ⁽³⁾	634,000,000	63.40
魏仕成先生(「魏先生」)	家族信託受益人	624,000,000 (L) ⁽²⁾ 11,032,000 (L) ⁽³⁾	635,032,000	63.50

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份的好倉。
- (2) 該等股份由上鋒有限公司(「上鋒」)持有，其由家族信託(即根據二零一八年三月十九日的信託契據成立的鄺氏及魏氏家族信託，經日期為二零一八年七月十七日移除受益人的修訂契據修訂及補充(「家族信託」)的受託人) Shi Fung (PTC) Limited (「受託人」)全資擁有。魏女士為家族信託的財產授予人，而魏先生為家族信託的唯一受益人。根據證券及期貨條例，魏女士及魏先生被視為於上鋒持有的股份中擁有權益。
- (3) 指於本公司授出購股權的相關股份中的權益。魏女士擁有10,000,000份購股權。
- (4) 指魏先生持有1,032,000股股份及就本公司授出的購股權向魏先生授予10,000,000股相關股份。
- (5) 於最後實際可行日期，概約百分比乃根據已發行股份1,000,000,000股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中登記(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(B) 本公司主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證或本公司或任何其他相聯法團的任何指明事務的權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）將於本公司的股份或相關股份中擁有或被視為或當作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披露或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本的 股權百分比 ⁽⁵⁾ (%)
上鋒	實益擁有人	624,000,000 (L)	62.40
受託人	受託人	624,000,000 (L) ⁽²⁾	62.40
魏曉玲女士	實益擁有人	635,032,000 (L) ⁽³⁾	63.50
林罡先生（「林先生」）	實益擁有人	70,202,000 (L) ⁽⁴⁾	7.02

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份的好倉。
- (2) 該等股份由上鋒持有，上鋒則由受託人全資擁有。魏女士為家族信託的財產授予人，而魏先生為家族信託的唯一受益人。根據證券及期貨條例，受託人、魏女士及魏先生視為於上鋒持有的股份擁有權益。
- (3) 魏曉玲女士為魏先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於魏先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 指林先生持有60,202,000股股份及就本公司授出的購股權向其授予10,000,000股相關股份。
- (5) 於最後實際可行日期，概約百分比乃根據已發行股份1,000,000,000股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司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分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或擁有將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉，及／或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益。

(C) 董事於本集團資產的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日期)以來所購入或出售或租用，或本集團任何成員公司擬購入或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(D) 董事於本集團合約的權益

本集團成員公司概無訂立任何於最後實際可行日期存續、董事於當中擁有重大權益且對本集團業務屬重大的合約或安排。

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有或擬訂立任何本集團在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人概無被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，惟董事、控股股東或彼等各自的緊密聯繫人獲委任以代表本公司及／或本集團權益的業務則除外。

5. 重大合約

於最後實際可行日期，以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內並非於一般業務過程中訂立的重大合約或可能屬重大的合約：

- (a) 嘉濤宮有限公司(作為租戶)與嘉濤安老有限公司(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港新界屯門井財街7號力生大廈地下8-12號舖及1字樓的物業；
- (b) 嘉濤宮有限公司(作為租戶)與嘉濤置業有限公司(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港新界屯門青菱徑3號東威閣1樓的物業；
- (c) 嘉豐國際(作為租戶)與嘉益(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓1-17號舖的物業；
- (d) 嘉豐國際有限公司(作為租戶)與冠時投資有限公司(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港新界屯門4B區青菱徑6號富麗大廈一樓(包括地下入口)的物業；
- (e) 荃灣老人中心有限公司(作為租戶)與罡成有限公司(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1字樓C1舖的物業；
- (f) 荃威安老院有限公司(作為租戶)與仕茂有限公司(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港新界荃灣荃景圍187-195號及安逸街2-22號荃威花園第一期商場2字樓的物業；

- (g) 荃灣老人中心有限公司(作為租戶)與魏先生及林罡先生(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港新界荃灣荃景圍89號荃灣中心第9座(南京樓)24樓C室的物業；
- (h) 嘉濤宮(作為租戶)與魏嘉儀女士及嘉濤安老(香港)(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港新界屯門井財街7號力生大廈2樓C及D室及平台的物業；
- (i) 東方中醫藥有限公司(作為租戶)與魏嘉儀女士(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港九龍浙江街22號同順興大廈3樓10室及平台的物業；
- (j) 荃威安老院有限公司、頤樂居、東方中醫藥及荃灣老人中心有限公司(作為租戶)與魏嘉儀女士(作為業主)所訂立日期為二零二二年五月十七日的重續函件，內容有關租賃位於香港旺角花園街11號四海大廈3樓的物業；
- (k) 嘉濤安老有限公司與Global Crown Limited所訂立日期為二零二二年四月二十一日的合約，內容有關本公司位於香港九龍藍田連德道8號興田邨興田商業中心綜合大廈地下、一樓及頂層的綜合商業大廈之改建及加建工程。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，董事亦不知悉有任何針對本集團任何成員公司的未決或可能面臨的重大訴訟或申索。

7. 重大收購事項

自二零二三年三月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表日期)起直至最後實際可行日期期間，本集團任何成員公司概無收購或同意收購或正擬收購某公司的業務或股本權益，而該公司的溢利或資產於本集團的核數師報告或下次刊發的經審核綜合財務報表的數據方面作出或將作出重大貢獻。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函中引述其名稱或載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例的執業會計師及香港法例第588章財務匯報局條例的註冊公眾利益實體核數師
中誠達行(香港)有限公司	合資格測量師

於最後實際可行日期，上述專家均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轉載其函件及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家均無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利。

於最後實際可行日期，上述專家均無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發的經審核綜合財務報表日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司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。

9. 展示文件

下列文件的副本將自本通函日期起計14日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.elderlyhk.com)刊發：

- (a) 本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度的年度報告；
- (b) 估值報告；

- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就本公司未經審核備考財務資料編製的報告；
- (d) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一段所提述的專家同意書；
- (e) 本附錄「5. 重大合約」一段所提述的重大合約；及
- (f) 本通函。

10. 其他資料

- (a) 本公司的公司秘書為郭志勤先生。彼為香港執業會計師以及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。
- (c) 本公司的總部及主要營業地點位於香港新界屯門青菱徑3號東威閣1樓。
- (d) 本公司的開曼群島股份過戶及登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶及登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (f) 如本通函的中英文版本有歧義，應以英文版本為準。



Kato (Hong Kong) Holdings Limited
嘉濤（香港）控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2189)

股東特別大會通告

茲通告嘉濤(香港)控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十二月十八日(星期一)下午五時正假座香港九龍深旺道38號海達邨服務設施大樓4樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論是否經修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認臨時協議、附函及正式協議，連同其項下擬進行的交易(分別註有「A」、「B」及「C」字樣的副本均已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事或獲本公司董事授權的任何其他人士簽署、簽立、完善及交付彼等可能全權酌情認為就進行臨時協議、附函及正式協議以及其項下擬進行或附帶的其他事項而言屬必要或合宜的一切有關文件及作出一切有關舉措、

股東特別大會通告

行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就臨時協議、附函及正式協議而言性質並不重大的任何條文，並落實或執行本決議案所述的任何其他事宜。」

承董事會命
嘉濤(香港)控股有限公司
主席兼執行董事
魏仕成
謹啟

香港，二零二三年十一月二十八日

註冊辦事處：

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

香港總部及主要營業地點：

香港
新界
屯門
青菱徑3號
東威閣1樓

附註：

1. 凡有權出席以上通告召開的本公司股東特別大會(「股東特別大會」)或其續會(視情況而定)並於會上投票的本公司股東(「股東」)，均有權委派一名或多名受委代表代其出席並在組織章程細則條文的規限下代其投票。受委代表毋須為股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘超過一名受委代表獲委任，則有關委任須註明所委任的各受委代表涉及的股份數目。
2. 代表委任表格連同授權簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件，必須在不遲於股東特別大會或其續會舉行時間前48小時交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301—04室，方為有效。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或其續會，並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表的文據被視為已撤回。
3. 如屬任何股份的聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份在股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘有超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則在上述出席的聯名持有人中，僅就該等股份於本公司股東名冊上名列首位者方有權就該等股份投票。

股東特別大會通告

4. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二三年十二月十三日(星期三)至二零二三年十二月十八日(星期一)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份登記，屆時將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二三年十二月十二日(星期二)下午四時正前交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
5. 倘於股東特別大會當天中午十二時正後的任何時間內八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號仍有效，則大會將延期舉行。本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.elderlyhk.com刊登公告以通知股東改期舉行的大會日期、時間及地點。

於本通告日期，執行董事為魏嘉儀女士及魏仕成先生；及獨立非執行董事為柯衍峰先生、王賢誌先生、胡穎芳女士及盧寧女士。