

---

## 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，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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)

須予披露及關連交易  
重續現有租約

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



**結好融資有限公司**  
GET NICE CAPITAL LIMITED

---

除非文義另有所指，本首頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定的詞彙具有相同涵義。

董事會函件刊載於本通函第7至43頁。獨立董事委員會函件(載有其致獨立股東的推薦建議)載於本通函第44至45頁。獨立財務顧問結好融資有限公司函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第46至59頁。

謹訂於二零二二年六月二十日(星期一)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道41號香港基督教青年會南座3樓韓頓廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-7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。

二零二二年六月二日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	44
獨立財務顧問函件 .....	46
附錄一 —— 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 股東特別大會的預防措施

---

股東、員工及利益相關者的健康對我們至關重要。鑑於現時新型冠狀病毒(COVID-19)疫情之蔓延及為保護親身出席股東特別大會之股東、員工及利益相關者免受感染風險，屆時本公司會在股東特別大會會場採取以下預防措施：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於每個大會會場入口必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場。
- (ii) 本公司鼓勵每位出席者於整個大會舉行期間在會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (iii) 大會將不會供應茶點及派發禮品。
- (iv) 每位出席者可被查詢是否(a)於股東特別大會前過去14天內曾到訪香港以外地區；及(b)現受到香港政府規定須接受強制檢疫之人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場。

另外，本公司提醒所有股東，就行使表決權而言，親身出席股東特別大會並非必要。取而代之，股東可填妥及交回本文件隨附之代表委任表格，委任股東特別大會主席為其受委代表，代其於股東特別大會上就相關決議案表決，代替親身出席股東特別大會。

倘股東決定不親身出席大會，並就有關任何決議案或關於本公司，或與本公司的董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎書面致函本公司的香港主要營業地點，或傳真至+852 3585 2908。

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司：

聯合證券登記有限公司  
香港  
北角英皇道338號  
華懋交易廣場2期  
33樓3301-04室  
電話： +852 2849 3399  
傳真： +852 2849 3319

---

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業的日子，不包括星期六或星期日
「嘉益」	指	嘉益有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接全資擁有，並為魏女士的聯繫人
「本公司」	指	嘉濤(香港)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「嘉豐國際」	指	嘉豐國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二二年六月二十日(星期一)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道41號香港基督教青年會南座3樓韓頓廳召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准重續函件及其項下擬進行的交易

---

## 釋 義

---

「輝濤護老院(安麗)」	指	輝濤護老院(安麗分院)，安老院牌照事務處號碼為0584的護理安老院，經營地址為香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓1-17號舖(包括地下入口)
「輝濤護老院(屯門)」	指	輝濤護老院屯門分院，安老院牌照事務處號碼為0077的護理安老院，經營地址為香港新界屯門4B區青菱徑6號富麗大廈一樓(包括地下入口)
「輝濤中西安老院」	指	輝濤中西結合安老院，安老院牌照事務處號碼為0923的護理安老院，經營地址為香港九龍土瓜灣馬坑涌道(3A-3C)、5A-5F號及炮仗街55至65號地下1號舖部分、1字樓及2字樓
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「荃威」	指	荃威安老院有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「荃威安老院」	指	荃威安老院有限公司，安老院牌照事務處號碼為1331的護理安老院，經營地址為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
「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

---

## 釋 義

---

「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	由所有獨立非執行董事，即趙麗娟女士、柯衍峰先生及王賢誌先生組成的董事會獨立董事委員會已告成立，旨在就重續函件及其項下擬進行的交易是否公允合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	結好融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關重續函件及項下擬進行交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	魏先生、魏女士及彼等各自的聯繫人，以及與魏先生、魏女士有關連或以其他方式與彼等有聯繫或於重續函件擁有權益的股東以外的股東
「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
「獨立估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，本公司為評估該等物業市場租金所委聘的獨立估值師
「頤樂居」	指	頤樂居有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「嘉濤安老(香港)」	指	嘉濤安老有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接擁有60%權益，並為魏女士的聯繫人

---

## 釋 義

---

「嘉濤耆樂苑」	指	嘉濤耆樂苑，安老院牌照事務處號碼為0787的護理安老院，經營地址為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
「嘉濤耆康之家」	指	嘉濤耆康之家，安老院牌照事務處號碼為0668的護理安老院，經營地址為香港新界屯門青菱徑3號東威閣1字樓
「嘉濤宮」	指	嘉濤宮有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「嘉濤置業」	指	嘉濤置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接擁有60%權益，並為魏女士的聯繫人
「最後實際可行日期」	指	二零二二年五月二十七日，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
「林罡先生」	指	林罡先生，為魏先生的胞弟，並為魏先生的聯繫人
「魏先生」	指	魏仕成先生，為本公司的執行董事兼控股股東
「魏女士」	指	魏嘉儀女士，為本公司的執行董事兼控股股東

---

## 釋 義

---

「東方中醫藥」	指	東方中醫藥有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團間接全資附屬公司
「冠時」	指	冠時投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接全資擁有，並為魏女士的聯繫人
「康城松山府邸」	指	康城松山府邸，安老院牌照事務處號碼為1310的護理安老院，經營地址為香港新界將軍澳康城路首都5字樓部分
「該等物業」	指	重續函件項下的物業
「招股章程」	指	本公司日期為二零一九年五月三十日的招股章程
「重續函件」	指	(i)嘉濤耆樂苑租賃重續函件、(ii)嘉濤耆康之家租賃重續函件、(iii)輝濤護老院(安麗)租賃重續函件、(iv)輝濤護老院(屯門)租賃重續函件、(v)荃灣中心租賃重續函件、(vi)荃威安老院租賃重續函件、(vii)荃灣員工宿舍租賃重續函件、(viii)嘉濤員工宿舍租賃重續函件、(ix)員工宿舍租賃重續函件及(x)輝濤中西員工宿舍租賃重續函件的統稱
「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
「罡成」	指	罡成有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接全資擁有，並為魏女士的聯繫人

---

## 釋 義

---

「仕茂(香港)」	指	仕茂有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接全資擁有，並為魏女士的聯繫人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「荃灣中心」	指	荃灣老人中心有限公司，安老院牌照事務處號碼為1223的護理安老院，經營地址為香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1字樓C1舖
「荃灣老人中心」	指	荃灣老人中心有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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

非執行董事：

鄭文德先生

獨立非執行董事：

趙麗娟女士  
柯衍峰先生  
王賢誌先生

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：

**須予披露及關連交易**  
**重續現有租約**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一九年五月三十日的招股章程「關連交易」及「與控股股東的關係」章節。

本集團於二零一九年六月十三日至二零二二年三月三十一日期間（「初始租期」）持續在香港向其控股股東租用多項物業，供本集團營運之用（統稱「現有租約」）。

---

## 董事會函件

---

根據現有租約的各項租賃協議，每項租賃協議均備有條款規定可於初始租期屆滿時重續租期三年，而另一項條款則規定可於第二個租期屆滿時按相同條款及條件再重續租期三年，惟因相關物業的現行市價下跌而下調每月租金除外，條款亦規定自初始租期起計連續兩個租期屆滿後，業主可以一年事先通知終止租約。

於二零二二年五月十七日，本集團與其控股股東(作為業主)訂立重續函件，以按與現有租約相同的條款及條件重續現有租約供本集團營運之用，期限為二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日。

根據香港財務報告準則第16號，本集團(作為租戶)須於本集團綜合財務狀況表內將現有租約項下的租約確認為使用權資產及租賃負債。截至二零二零年三月三十一日止財政年度，本公司按十年期全面確認現有租約的使用權資產。就會計觀點而言，於訂立重續函件時，概不會就該等物業確認任何額外使用權資產。

為遵守上市規則第十四A章的規定，重續函件項下的交易被視為一次性關連交易，且現有租約的使用權資產於二零二二年三月三十一日的賬面值合共約103百萬港元已用作計算與重續函件項下擬進行交易有關的規模測試。

本集團一直有意於初始租期屆滿前訂立重續函件。然而，於編製重續函件的相關文件時，本公司自二零二二年一月起與多方專業人士(包括本公司法律顧問及首次公開發售保薦人)多次討論是否採用使用權資產的賬面值就重續函件項下交易的規模測試進行計算。為確保全面遵守上市規則，本公司並無急於訂立重續函件，而是徵詢了聯交所的意見。業主已同意本集團繼續佔用該等物業，直至簽定重續函件為止，並容許本集團於簽定重續函件後方須繳付初始租期屆滿後產生的未付租金。



## 董事會函件

物業位置：	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
物業面積(實用樓面面積)：	約18,680平方呎
期限：	二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

### 過往租金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據嘉濤耆樂苑租賃協議(定義見招股章程)已付嘉濤安老(香港)的過往租金額分別為4,845,000港元、4,860,000港元及4,860,000港元。

### 年度租金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據嘉濤耆樂苑租賃重續函件應付嘉濤安老(香港)的租金分別為4,860,000港元、4,860,000港元及4,860,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考嘉濤耆樂苑所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二零年 第四季	13,431	新界屯門屯門鄉土會路94-110 號康利中心地下部分及1樓	23

## 董事會函件

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目B	二零二零年 第三季	6,274	新界屯門德政圍56-76及68-76 號桃苑地下5號舖、1樓舖 位及2樓平台	40
可資比較項目C	二零二零年 第二季	16,199	新界上水天平路48號天平村 商業/停車場大廈2樓201 號舖	31
可資比較項目D	二零二一年 第二季	14,276	新界青衣青康路12號長康村 長康商場2期商業商場3樓 312A、312B號舖及4樓401 號舖	34

可資比較物業的單位租金已作出相應調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況，及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異)，以計及該等物業與可資比較物業之間的差異。根據董事與獨立估值師進行的討論，並且經審閱可資比較物業的清單後，董事認為有關調整能夠恰當準確地為該等物業的市場租金進行估值。

預期嘉濤耆樂苑租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)嘉濤耆樂苑租賃重續函件的單位租金約22港元不高於獨立估值師對該等物業市場租賃價值單位租金的評值約27港元；及(ii)倘嘉濤耆樂苑的物業被獨

---

## 董事會函件

---

立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致不少於70百萬港元的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用、現有傢具、設施及設備的搬運費用、將現有長者居所遷至其他安老院暫住的搬遷費用,以及新申請牌照及增聘員工的費用)後,董事(獨立非執行董事除外,彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為,繼續向嘉濤安老(香港)租賃嘉濤耆樂苑的物業屬可取,並符合本公司及股東的整體利益。

### (2) 嘉濤置業與嘉濤宮訂立的重續函件(「嘉濤耆康之家租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司嘉濤宮(作為租戶)已與嘉濤置業(作為業主)就租賃嘉濤耆康之家的物業訂立嘉濤耆康之家租賃重續函件,其主要條款載列如下:

日期:	二零二二年五月十七日
訂約方:	(i) 嘉濤宮(作為租戶) (ii) 嘉濤置業(作為業主)
物業位置:	香港新界屯門青菱徑3號東威閣1字樓
物業面積(實用樓面面積):	約12,277平方呎
期限:	二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

#### **過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度,本集團根據嘉濤耆康之家租賃協議(定義見招股章程所述)已付嘉濤置業的過往租金額分別為2,382,000港元、2,376,000港元及2,376,000港元。

## 董事會函件

### 年度租金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據嘉濤耆康之家租賃重續函件應付嘉濤置業的租金分別為2,376,000港元、2,376,000港元及2,376,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考嘉濤耆康之家所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二零年 第四季	13,431	新界屯門屯門鄉土會路94-110 號康利中心地下部分及1樓	23
可資比較項目B	二零二零年 第三季	6,274	新界屯門德政圍56-76及68-76 號桃苑地下5號舖、1樓舖 位及2樓平台	40
可資比較項目C	二零二零年 第二季	16,199	新界上水天平路48號天平村 商業／停車場大廈2樓201 號舖	31
可資比較項目D	二零二一年 第二季	14,276	新界青衣青康路12號長康村 長康商場2期商業商場3樓 312A、312B號舖及4樓401 號舖	34

---

## 董事會函件

---

可資比較物業的單位租金已作出相應調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況，及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異)，以計及該等物業與可資比較物業之間的差異。根據董事與獨立估值師進行的討論，並且經審閱可資比較物業的清單後，董事認為有關調整能夠恰當準確地為該等物業的市場租金進行估值。

預期嘉濤耆康之家租賃函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)嘉濤耆康之家租賃重續函件的單位租金約16港元不高於獨立估值師對該等物業市場租賃價值單位租金的評值約21港元；及(ii)倘嘉濤耆康之家的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致不少於50百萬港元的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用、現有傢具、設施及設備的搬運費用、將現有長者居所遷至其他安老院暫住的搬遷費用，以及新申請牌照及增聘員工的費用)後，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，繼續向嘉濤置業租賃嘉濤耆康之家的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

### (3) 嘉益與嘉豐國際訂立的重續函件(「輝濤護老院(安麗)租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司嘉豐國際(作為租戶)已與嘉益(作為業主)就租賃輝濤護老院(安麗)的物業訂立輝濤護老院(安麗)租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期： 二零二二年五月十七日

訂約方： (i) 嘉豐國際(作為租戶)  
(ii) 嘉益(作為業主)

物業位置： 香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓1-17號舖

## 董事會函件

物業面積(實用樓面面積)： 約5,271平方呎

期限： 二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

### 過往租金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據輝濤護老院(安麗)租賃協議(定義見招股章程)已付嘉益的過往租金額分別為1,228,800港元、1,236,000港元及1,236,000港元。

### 年度租金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據輝濤護老院(安麗)租賃重續函件應付嘉益的租金分別為1,236,000港元、1,236,000港元及1,236,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考輝濤護老院(安麗)所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二零年 第四季	13,431	新界屯門屯門鄉土會路94-110 號康利中心地下部分及1樓	23
可資比較項目B	二零二零年 第三季	6,274	新界屯門德政圍56-76及68-76 號桃苑地下5號舖、1樓舖 位及2樓平台	40

---

## 董事會函件

---

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目C	二零二零年 第二季	16,199	新界上水天平路48號天平村 商業／停車場大廈2樓201 號舖	31
可資比較項目D	二零二一年 第二季	14,276	新界青衣青康路12號長康村 長康商場2期商業商場3樓 312A、312B號舖及4樓401 號舖	34

可資比較物業的單位租金已作出相應調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況，及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異)，以計及該等物業與可資比較物業之間的差異。根據董事與獨立估值師進行的討論，並且經審閱可資比較物業的清單後，董事認為有關調整能夠恰當準確地為該等物業的市場租金進行估值。

預期輝濤護老院(安麗)租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)輝濤護老院(安麗)租賃重續函件的單位租金約20港元不高於獨立估值師對該等物業市場租賃價值單位租金的評值約25港元；及(ii)倘輝濤護老院(安麗)的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致不少於20百萬港元的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用、現有傢具、設施及設備的搬運費用、將現有長者居所遷至其他安老院暫住的搬遷費用，以及新申請牌照及增聘員工的費用)後，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問

---

## 董事會函件

---

的建議後方提供意見)認為，繼續向嘉益租賃輝濤護老院(安麗)的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

#### (4) 冠時與嘉豐國際訂立的重續函件(「輝濤護老院(屯門)租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司嘉豐國際(作為租戶)已與冠時(作為業主)就租賃輝濤護老院(屯門)的物業訂立輝濤護老院(屯門)租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：	二零二二年五月十七日
訂約方：	(i) 嘉豐國際(作為租戶) (ii) 冠時(作為業主)
物業位置：	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)
物業面積(實用樓面面積)：	約8,645平方呎
期限：	二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

#### **過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據輝濤護老院(屯門)租賃協議(定義見招股章程)已付冠時的過往租金額分別為1,987,200港元、2,004,000港元及2,004,000港元。

#### **年度租金額**

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據輝濤護老院(屯門)租賃重續函件應付冠時的租金分別為2,004,000港元、2,004,000港元及2,004,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考輝濤護老院(屯門)所

## 董事會函件

在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二零年 第四季	13,431	新界屯門屯門鄉士會路94-110 號康利中心地下部分及1樓	23
可資比較項目B	二零二零年 第三季	6,274	新界屯門德政圍56-76及68-76 號桃苑地下5號舖、1樓舖 位及2樓平台	40
可資比較項目C	二零二零年 第二季	16,199	新界上水天平路48號天平村 商業／停車場大廈2樓201 號舖	31
可資比較項目D	二零二一年 第二季	14,276	新界青衣青康路12號長康村 長康商場2期商業商場3樓 312A、312B號舖及4樓401 號舖	34

可資比較物業的單位租金已作出相應調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況，及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異)，以計及該等物業與可資比較物業之間的差異。根據董事與獨立估值師進行的討論，並且經審閱可資比較物業的清單後，董事認為有關調整能夠恰當準確地為該等物業的市場租金進行估值。

---

## 董事會函件

---

預期輝濤護老院(屯門)租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)輝濤護老院(屯門)租賃重續函件的單位租金約19港元不高於獨立估值師對該等物業市場租賃價值單位租金的評值約24港元；及(ii)倘輝濤護老院(屯門)的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致不少於40百萬港元的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用、現有傢具、設施及設備的搬運費用、將現有長者居所遷至其他安老院暫住的搬遷費用，以及新申請牌照及增聘員工的費用)後，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，繼續向冠時租賃輝濤護老院(屯門)的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

### (5) 罡成與荃灣老人中心訂立的重續函件(「荃灣中心租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司荃灣老人中心(作為租戶)已與罡成(作為業主)就租賃荃灣中心的物業訂立荃灣中心租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：	二零二二年五月十七日
訂約方：	(i) 荃灣老人中心(作為租戶) (ii) 罡成(作為業主)
物業位置：	香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1字樓C1舖
物業面積(實用樓面面積)：	約15,950平方呎
期限：	二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

## 董事會函件

### 過往租金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據荃灣中心租賃協議(定義見招股章程)已付罣成的過往租金額分別為2,923,200港元、2,904,000港元及2,904,000港元。

### 年度租金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據荃灣中心租賃重續函件應付罣成的租金分別為2,904,000港元、2,904,000港元及2,904,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考荃灣老人中心所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二一年 第四季	15,107	新界葵涌石文徑1號及石英徑 2/10號葵英大廈地下G5舖、 1樓及平台、2樓及3樓	33
可資比較項目B	二零二一年 第四季	2,153	新界葵涌石文徑1號及石英徑 2/10號葵英大廈地庫	23
可資比較項目C	二零二零年 第四季	17,188	新界荃灣青山公路620號麗城 花園第二期麗城廣場1樓 123-124及127-151號舖	22

## 董事會函件

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目D	二零二零年 第二季	10,188	新界葵涌和宜合道12號保基 大樓1樓1及2號室以及地下 12號舖	37
可資比較項目E	二零二零年 第二季	9,660	新界荃灣安逸街2-22號荃景圍 187-195號荃威花園第二期 商場地下10號舖及閣樓10 號舖	35
可資比較項目F	二零二零年 第二季	15,969	新界葵涌葵涌道1001號德昌 大廈地下22號舖連出入口 及1字樓部分(1、2及4號 舖)	25
可資比較項目G	二零二一年 第二季	4,135	新界葵涌禾塘咀街109-115號 萬成大廈1樓	30

可資比較物業的單位租金已作出相應調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況,及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異),以計及該等物業與可資比較物業之間的差異。根據董事與獨立估值師進行的討論,並且經審閱可資比較物業的清單後,董事認為有關調整能夠恰當準確地為該等物業的市場租金進行估值。

預期荃灣中心租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

---

## 董事會函件

---

經考慮(i)荃灣中心租賃重續函件的單位租金約15港元不高於獨立估值師對該等物業市場租賃價值單位租金的評值約20港元；及(ii)倘荃灣中心的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致不少於60百萬港元的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用、現有傢具、設施及設備的搬運費、將現有長者居所遷至其他安老院暫住的搬遷費用，以及新申請牌照及增聘員工的費用)後，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，繼續向罡成租賃荃灣中心的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

### (6) 仕茂(香港)與荃威訂立的重續函件(「荃威安老院租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司荃威(作為租戶)已與仕茂(香港)(作為業主)就租賃荃威安老院的物業訂立荃威安老院租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：	二零二二年五月十七日
訂約方：	(i) 荃威(作為租戶) (ii) 仕茂(香港)(作為業主)
物業位置：	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
物業面積(實用樓面面積)：	約15,729平方呎
期限：	二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

## 董事會函件

### 過往租金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據荃威安老院租賃協議(定義見招股章程)已付仕茂(香港)的過往租金額分別為2,832,200港元、2,724,000港元及2,724,000港元。

### 年度租金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據荃威安老院租賃重續函件應付仕茂(香港)的租金分別為2,724,000港元、2,724,000港元及2,724,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考荃威安老院所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二一年 第四季	15,107	新界葵涌石文徑1號及石英徑 2/10號葵英大廈地下G5舖、 1樓及平台、2樓及3樓	33
可資比較項目B	二零二一年 第四季	2,153	新界葵涌石文徑1號及石英徑 2/10號葵英大廈地庫	23
可資比較項目C	二零二零年 第四季	17,188	新界荃灣青山公路620號麗城 花園第二期麗城廣場1樓 123-124及127-151號舖	22

## 董事會函件

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目D	二零二零年 第二季	10,188	新界葵涌和宜合道12號保基 大樓1樓1及2號室以及地下 12號舖	37
可資比較項目E	二零二零年 第二季	9,660	新界荃灣安逸街2-22號荃景圍 187-195號荃威花園第二期 商場地下10號舖及閣樓10 號舖	35
可資比較項目F	二零二零年 第二季	15,969	新界葵涌葵涌道1001號德昌 大廈地下22號舖連出入口 及1字樓部分(1、2及4號 舖)	25
可資比較項目G	二零二一年 第二季	4,135	新界葵涌禾塘咀街109-115號 萬成大廈1樓	30

可資比較物業的單位租金已作出相應調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況，及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異)，以計及該等物業與可資比較物業之間的差異。根據董事與獨立估值師進行的討論，並且經審閱可資比較物業的清單後，董事認為有關調整能夠恰當準確地為該等物業的市場租金進行估值。

預期荃威安老院租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

---

## 董事會函件

---

經考慮(i)荃威安老院租賃重續函件的單位租金約14港元不高於獨立估值師對該等物業市場租賃價值單位租金的評值約20港元；及(ii)荃威安老院的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致不少於60百萬港元的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用、現有傢具、設施及設備的搬運費、將現有長者居所遷至其他安老院暫住的搬遷費用，以及新申請牌照及增聘員工的費用)後，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，繼續向仕茂(香港)租賃荃威安老院的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

### (7) 魏先生、林罡先生與荃灣老人中心訂立的重續函件(「荃灣員工宿舍租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司荃灣老人中心(作為租戶)已與魏先生及林罡先生(作為業主)就租賃荃灣中心的員工宿舍物業訂立荃灣員工宿舍租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：	二零二二年五月十七日
訂約方：	(i) 荃灣老人中心(作為租戶) (ii) 魏先生及林罡先生(作為業主)
物業位置：	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
物業面積(實用樓面面積)：	約425平方呎
期限：	二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

## 董事會函件

### 過往租金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據荃灣員工宿舍租賃協議(定義見招股章程)已付魏先生及林罡先生的過往租金額分別為145,920港元、146,400港元及146,400港元。

### 年度租金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據荃灣員工宿舍租賃重續函件應付魏先生及林罡先生的租金分別為146,400港元、146,400港元及146,400港元，有關金額乃由訂約各方經參考荃灣中心的員工宿舍所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二二年 第一季	515	新界荃灣荃景圍89號荃灣中心第9座(南京樓)低層E室	28
可資比較項目B	二零二一年 第一季	460	新界荃灣荃景圍89號荃灣中心第9座(南京樓)高層B室	27
可資比較項目C	二零二二年 第一季	460	新界荃灣荃景圍91號荃灣中心第8座(天津樓)中層B室	28

---

## 董事會函件

---

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目D	二零二一年 第四季	324	新界荃灣荃景圍86號荃灣中 心第11座(南昌樓)中層H室	30
可資比較項目E	二零二一年 第三季	307	新界荃灣荃景圍86號荃灣中 心第11座(南昌樓)高層E室	33

可資比較物業的單位租金已作出相應調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況，及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異)，以計及該等物業與可資比較物業之間的差異。根據董事與獨立估值師進行的討論，並且經審閱可資比較物業的清單後，董事認為有關調整能夠恰當準確地為該等物業的市場租金進行估值。

預期荃灣員工宿舍租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)荃灣員工宿舍租賃重續函件的單位租金約29港元不高於獨立估值師對該等物業市場租賃價值單位租金的評值約29港元；及(ii)倘荃灣中心的員工宿舍物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致不少於150,000港元的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用及現有傢具的搬運費)後，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，繼續向魏先生及林罡先生租賃物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

**(8) 魏女士、嘉濤安老(香港)與嘉濤宮訂立的重續函件(「嘉濤員工宿舍租賃重續函件」)**

本公司間接全資附屬公司嘉濤宮(作為租戶)已與魏女士及嘉濤安老(香港)(作為業主)就租賃嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍物業訂立嘉濤員工宿舍租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：	二零二二年五月十七日
訂約方：	(i) 嘉濤宮(作為租戶) (ii) 魏女士及嘉濤安老(香港)(作為業主)
物業位置：	香港新界屯門井財街7號力生大廈2樓C及D室及平台
物業面積(實用樓面面積)：	約8,257平方呎(包括平台面積7,427平方呎)
期限：	二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

### **過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據嘉濤員工宿舍租賃協議(定義見招股章程)已付魏女士及嘉濤安老(香港)的過往租金額分別為321,120港元、356,400港元及356,400港元。

## 董事會函件

### 年度租金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據嘉濤員工宿舍租賃重續函件應付魏女士及嘉濤安老(香港)的租金分別為356,400港元、356,400港元及356,400港元，有關金額乃由訂約各方經參考嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二二年 第一季	272	新界屯門青菱徑3號東威閣高層A室	31
可資比較項目B	二零二二年 第一季	285	新界屯門青菱徑3號東威閣低層B室	29
可資比較項目C	二零二一年 第四季	297	新界屯門青棉徑6號好發大廈中層G室	30
可資比較項目D	二零二一年 第四季	326	新界屯門井財街9號錦發大廈中層3室	29
可資比較項目E	二零二一年 第三季	338	新界屯門青桃徑5號文翔大廈中層E室	28



## 董事會函件

物業位置：	香港旺角花園街11號四海大廈3樓
物業面積(實用樓面面積)：	約799平方呎
期限：	二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

### 過往租金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據員工宿舍租賃協議(定義見招股章程)已付魏女士的過往租金額分別為255,359港元、254,400港元及254,400港元。

### 年度租金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據員工宿舍租賃重續函件應付魏女士的租金分別為254,400港元、254,400港元及254,400港元，有關金額乃由訂約各方經參考荃威安老院、康城松山府邸、輝濤中西安老院及荃灣中心的員工宿舍所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二二年 第一季	412	九龍通菜街2A/2P號鴻光大廈 低層A3室	36
可資比較項目B	二零二一年 第四季	374	九龍亞皆老街86號昌明大廈 低層2室	36

## 董事會函件

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目C	二零二一年 第三季	448	九龍洗衣街70號得寶大廈低 層A1室	33
可資比較項目D	二零二零年 第三季	389	九龍70號得寶大廈高層B4室	32
可資比較項目E	二零二零年 第二季	573	九龍亞皆老街73-81號及通菜 街93號宏安大廈低層6室	26

可資比較物業的單位租金已作出相應調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況，及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異)，以計及該等物業與可資比較物業之間的差異。根據董事與獨立估值師進行的討論，並且經審閱可資比較物業的清單後，董事認為有關調整能夠恰當準確地為該等物業的市場租金進行估值。

預期員工宿舍租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)員工宿舍租賃重續函件的單位租金約27港元不高於獨立估值師對該等物業市場租賃價值單位租金的評值約27港元；及(ii)倘荃威安老院、康城松山府邸、輝濤中西安老院及荃灣中心的員工宿舍物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致不少於260,000港元的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用及現有傢具的搬運費)後，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，繼續向魏女士租賃物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

### (10) 魏女士與東方中醫葯訂立的重續函件(「輝濤中西員工宿舍租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司東方中醫葯(作為租戶)已與魏女士(作為業主)就租賃輝濤中西安老院的員工宿舍物業訂立輝濤中西員工宿舍租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：	二零二二年五月十七日
訂約方：	(i) 東方中醫葯(作為租戶) (ii) 魏女士(作為業主)
物業位置：	香港九龍浙江街22號同順興大廈3樓10室及平台
物業面積(實用樓面面積)：	約266平方呎(連同平台面積280平方呎)
期限：	二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

#### **過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據輝濤中西員工宿舍租賃協議(定義見招股章程)已付魏女士的過往租金分別為60,000港元、60,000港元及60,000港元。

## 董事會函件

### 年度租金額

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據輝濤中西員工宿舍租賃重續函件應付魏女士的租金分別為60,000港元、60,000港元及60,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考輝濤中西安老院的員工宿舍所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師根據其內部資料庫和公開可得資訊識別可資比較的物業，獨立估值師確認且本公司認同，可資比較物業的物業估值公平並具代表性。可資比較物業的詳情如下：

	交易日期	概約實用面積 (平方呎)	地點	租金 (每平方呎港元)
可資比較項目A	二零二一年 第四季	319	九龍木廠街16號錦堂樓高層 19室	30
可資比較項目B	二零二一年 第三季	352	九龍落山道78號美景樓第二 期高層15室	31
可資比較項目C	二零二一年 第三季	372	九龍偉景街5號偉恒昌新邨恒 景閣B座高層B2室	34
可資比較項目D	二零二一年 第二季	290	九龍北帝街29、31、33及35號 八景樓高層A室	33

可資比較物業的單位租金已作出相應調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況，及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異)，以計及該等物業與可資比較物業之間的差異。根據董事與獨立估值師進行的討論，並且經審閱可資比較物業的清單後，董事認為有關調整能夠恰當準確地為該等物業的市場租金進行估值。

---

## 董事會函件

---

預期輝濤中西員工宿舍租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)輝濤中西員工宿舍租賃重續函件的單位租金約16港元(經計及平台面積)不高於獨立估值師對該等物業市場租賃價值單位租金的評值約28港元；及(ii)倘輝濤中西安老院的員工宿舍物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致不少於110,000港元的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用及現有傢具的搬運費)後，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，繼續向魏女士租賃物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

### 定價政策

本集團將基於正常商業原則並參考租賃同類物業的現行市場租金、各業主就同類租賃向其他獨立第三方提供的歷史報價及其他因素(如樓面面積、設施及位置等)，與各業主經公平磋商後釐定各重續函件的應付租金。

為確保各重續函件項下的應付租金屬公平合理，且不遜於就相同或同類物業應付獨立第三方的租金，本公司管理層將遵循以下程序：

- (i) 搜尋相同物業、同一樓宇內物業及鄰近地區物業的實際租賃交易(倘並無相關交易，則參考描述相關地區價格趨勢的房地產行業出版物)；
- (ii) 將上述市場租金(或價格趨勢(如適用))與重續函件項下的應付租金比較；及
- (iii) 倘任何重續函件項下相關業主提出的應付租金高於有關物業的現行市場租金，要求有關業主降低應付租金。

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本集團(作為租戶)須於本集團綜合財務狀況表內將現有租約項下的租約確認為使用權資產及租賃負債。截至二零二零年三月三十一日止財政年度，本公司按十年期全面確認現有租約的使用權資產。就會計觀點而言，於訂立重續函件時，概不會就該等物業確認任何額外使用權資產。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司按十年期(包括三年不可取消期及七年可選期)確認現有租約使用權資產的價值的原因如下：

- (i) 現有租約的租賃協議包含可於現有租約屆滿時將租約重續三年的條款，及在無須與業主進一步磋商的情況下將租約再重續三年的另一項條款，連同業主終止租約所需的一年通知期。本集團可全權酌情決定重續該等租約。因此，倘本集團有意使用相關該等物業，本集團有權合共使用十年，惟須受適用上市規則規定所規限；
- (ii) 由於該等物業主要用作安老院，遷移長者(尤其是當彼等需要特別照料服務)實非理想之舉。鑒於遷移長者耗費大量時間及高昂費用，因此，本集團按合理條款繼續租用該等物業，將安老院維持於現有位置符合商業利益且對本集團有利；及
- (iii) 本集團已向業主表明有意於三年不可取消期屆滿後按相同條款及條件重續三年，並於第二個期間再重續三年。

## 董事會函件

於二零二二年三月三十一日，重續函件項下的租賃相關使用權資產賬面總值約為103百萬港元。根據各重續函件，使用權資產於二零二二年三月三十一日的概約賬面值與應付租金總額的比較載列如下：

	應付租金總額 (港元)	使用權資產的 概約賬面值 (港元)
嘉濤耆樂苑租賃重續函件	14,580,000	29,600,000
嘉濤耆康之家租賃重續函件	7,128,000	14,500,000
輝濤護老院(安麗)租賃重續函件	3,708,000	7,500,000
輝濤護老院(屯門)租賃重續函件	6,012,000	12,200,000
荃灣中心租賃重續函件	8,712,000	17,700,000
荃威安老院租賃重續函件	8,172,000	16,600,000
荃灣員工宿舍租賃重續函件	439,200	890,000
嘉濤員工宿舍租賃重續函件	1,069,200	2,200,000
員工宿舍租賃重續函件	763,200	1,500,000
輝濤中西員工宿舍租賃重續函件	180,000	370,000
總計：	<u>50,763,600</u>	<u>103,060,000</u>

上述披露的使用權資產賬面值相當於本集團將就餘下七年租期作出的總租賃付款現值，乃按增量借款率貼現租賃付款計算得出。

股東應注意，上述披露的使用權資產賬面值為未經審核，可於日後予以調整。

### 訂立重續函件的理由及裨益

本集團自現有租約的相關生效日期以來一直佔用現有租約項下物業作業務營運。為確保本集團的業務營運於現有租約在二零二二年三月三十一日屆滿後不受影響，本集團已於二零二二年五月十七日與各業主訂立重續函件，自二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日止為期三年。

---

## 董事會函件

---

本集團亦已委聘獨立物業估值師評估該等物業的公平市場租金，且認為與鄰近該等物業的類似物業公開市場租金相比，重續函件項下的租金付款屬公平合理。

本集團一直有意於初始租期屆滿前訂立重續函件。然而，於編製重續函件的相關文件時，本公司自二零二二年一月起與多方專業人士(包括本公司法律顧問及首次公開發售保薦人)多次討論是否採用使用權資產的賬面值就重續函件項下交易的規模測試進行計算。為確保全面遵守上市規則，本公司並無急於訂立重續函件，而是徵詢了聯交所的意見。業主已同意本集團繼續佔用該等物業，直至簽定重續函件為止，並容許本集團於簽定重續函件後方須繳付初始租期屆滿後產生的未付租金。

自初始租期屆滿至簽署重續函件期間，重續函件內的租賃本質上被視為依法訂立的不定期租賃，在徵得業主明確同意的情況下，本集團可繼續佔用該等物業而毋須支付對價。由於本集團尚未支付對價，自初始租期屆滿至簽署重續函件期間，重續函件內的不定期租賃獲豁免遵守上市規則第十四章及第十四A章項下的申報、公告、年度審閱、通函及股東批准規定。

然而，為避免將來因不定期租賃發生不支付對價的情況，本公司已採取以下措施，並將不時進行改善：

- (a) 本公司的負責管理層在外聘法律、會計或其他專業顧問的協助下，持續監察並監督本公司就本集團的租賃安排持續遵守上市規則的情況；
- (b) 本公司將根據上市規則第十四章及第十四A章的交易要求向負責員工、管理層及董事提供培訓，以加強及鞏固彼等現有知識和及早發現潛在問題的能力；  
及

---

## 董事會函件

---

- (c) 本公司將與外聘法律、會計或其他專業顧問更緊密合作，在監管規定(包括相關會計政策)生效前找出潛在問題，並適時提早諮詢聯交所。

鑒於上述原因，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，各重續函件的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理；以及各重續函件及其項下擬進行的交易均於本集團一般及日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，且符合本集團及其股東的整體利益。

### 內部監控措施

為確保各重續函件依循定價基準及重續函件項下的關連交易符合上市規則的規定，本公司已採納以下內部監控措施：

- (i) 本集團相關營運部門與管理層已審視重續函件的建議租金，以確保有關租金乃由訂約各方經公平磋商而釐定，且租賃協議及／或重續函件的條款屬公平合理，按正常商業條款及不遜於獨立第三方提供予本集團的條款訂立；
- (ii) 本集團財務部已審閱各重續函件的建議應付租金是否符合定價政策；
- (iii) 本集團已遵守上市規則關連交易規則的規定，由獨立核數師及獨立非執行董事就重續函件項下擬進行的交易進行年度審查；及
- (iv) 本公司的負責管理層在外聘法律、會計或其他專業顧問的協助下，持續監察並監督本公司就本集團的租賃安排持續遵守上市規則的情況。

---

## 董事會函件

---

透過落實執行上述措施，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，本集團設有恰當內部監控程序，可確保重續函件項下的交易將按正常商業條款進行，並符合本集團及其股東的整體利益。

### 訂約方的資料

#### 本集團

本集團是香港歷史悠久的安老院舍運營商，為長者提供各式各樣的安老及日間護理服務，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醫療保健服務予院友；及(iii)提供長者社區護理服務。

魏先生及魏女士為本公司的執行董事及控股股東。林罡先生為魏先生之胞兄。

嘉益、冠時、罡成及仕茂(香港)均為於香港註冊成立的有限公司，由科林置業代理有限公司(一間由魏女士間接全資擁有的公司)全資擁有。嘉益、冠時、罡成及仕茂(香港)主要從事物業投資控股。

嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均為於香港註冊成立的有限公司，由科林置業代理有限公司(一間由魏女士間接全資擁有的公司)擁有60%權益。嘉濤安老(香港)及嘉濤置業主要從事物業投資控股。

科林置業代理有限公司為於香港註冊成立的有限公司，其主要從事投資控股業務。

### 上市規則的涵義

由於魏先生及魏女士為本公司執行董事兼控股股東，因此亦為本公司的關連人士。

林罡先生為魏先生之胞兄，故被視為魏先生之聯繫人。因此，林罡先生為本公司的關連人士。

---

## 董事會函件

---

董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)嘉益、冠時、罡成及仕茂(香港)均為於香港註冊成立的有限公司，並由科林置業代理有限公司(一間由魏女士間接全資擁有的公司)全資擁有，及(ii)嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均由科林置業代理有限公司(一間由魏女士間接全資擁有的公司)擁有60%權益。作為魏女士(本公司董事兼控股股東)的聯繫人，嘉益、冠時、罡成、仕茂(香港)、嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均為本公司關連人士。

由於魏先生、魏女士、林罡先生、嘉益、嘉濤安老(香港)、嘉濤置業、冠時、罡成及仕茂(香港)一直並將繼續按正常商業條款向本集團出租上述物業，根據上市規則第十四A章，重續函件項下擬進行的交易被視為本公司的一次性關連交易。

現有租約的使用權資產於二零二二年三月三十一日的賬面值合共約103百萬港元已用作計算與重續函件項下擬進行交易有關的規模測試。

由於重續函件所涉及的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故重續函件項下的交易將構成本公司須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

魏先生及魏女士為本公司執行董事及控股股東，彼等被視為於重續函件項下擬進行的交易中擁有權益。因此，魏先生及魏女士均已就批准重續函件的本公司董事會決議案放棄投票。

魏先生、魏女士及彼等各自的聯繫人均於重續函件擁有權益，因而須就批准重續函件的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無任何股東因於重續函件及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，而須就相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

### 推薦建議

如若獨立股東投票否決重續函件的相關決議案，則本集團將須搬遷安老院，因而產生高昂的搬遷及裝修費用。在該情況下，業主同意允許本集團繼續佔用該等物業，直至本集團搬遷至合適物業並從原址遷出為止。

儘管附近有同類物業可供租用故本集團在有需要情況下仍能夠無礙地將旗下安老院遷至合適物業，董事會依然強烈建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載的相關決議案，原因如下：

- (i) 重續函件項下擬進行之交易將由本集團於其日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；
- (ii) 本集團須就經營任何新護理安老院舍取得新安老院牌照，而有關新申請的處理時間可能長達二十四個月；
- (iii) 由於該等物業主要用作安老院，遷移長者(尤其是當彼等需要特別照料服務)實非理想之舉；
- (iv) 將長者遷移至另一安老院將耗費大量時間及高昂費用；及
- (v) 本集團繼續租用該等物業，將安老院維持於現有位置符合商業利益且對本集團有利。

### 進一步資料

由三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已獲委任就重續函件項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。結好融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

因此，敬請閣下垂注(i)本通函第44至45頁所載之獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件(載有其致獨立股東之推薦建議)；(ii)本通函第46至59頁所載之獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問意見函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)；(iii)本通函附錄所載之一般資料；及(iv)股東特別大會通告。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零二二年六月二十日(星期一)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道41號香港基督教青年會南座3樓韓頓廳舉行，召開股東特別大會的通告刊載於本通函第EGM-1至EGM-7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)：重續函件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點票方式進行表決，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。

本公司將於二零二二年六月十五日(星期三)至二零二二年六月二十日(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二零二二年六月十四日(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。

因應COVID-19疫情的最新發展及鑒於最近期的該等規例，務請股東參閱本通函第ii頁「股東特別大會的預防措施」一節。

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

二零二二年六月二日



## 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)

敬啟者：

#### 須予披露及關連交易 重續現有租約

吾等茲提述本公司日期為二零二二年六月二日致股東之通函(「通函」)，本函件屬其中一部分。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。

為遵守上市規則，吾等已獲董事會委任以成立獨立董事委員會，向獨立股東提供意見，表明認為重續函件項下擬進行之交易是否將由本集團於其日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益，以及就獨立股東而言是否屬公平合理。結好融資有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問，就重續函件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。

吾等敬請閣下垂注通函第7至43頁所載之董事會函件，及通函第46至59頁所載之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其對重續函件項下擬進行之交易之意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問之意見及其就相關事宜提供之推薦意見後，吾等認為，重續函件項下擬進行之交易將由本集團於其日常及一般業務過中按正常商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦閣下投票贊成股東特別大會通告所載之相關決議案。

此 致

列位獨立股東台照

嘉濤(香港)控股有限公司

獨立董事委員會

趙麗娟女士

柯衍峰先生

王賢誌先生

謹啟

二零二二年六月二日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文乃獨立財務顧問結好融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東撰寫之意見函全文，以供載入本通函。



香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈  
地下至3字樓

致嘉濤(香港)控股有限公司(「貴公司」)獨立董事委員會及獨立股東

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 重續現有租約

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，根據 貴集團為重續現有租約以供營運之用所訂立的重續函件當中的關連交易(期限為二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日)，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零二二年六月二日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件(「本函件」)乃當中一部份。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。

由於重續函件所涉及的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故重續函件項下擬進行的交易將構成本公司須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於魏先生及魏女士為 貴公司執行董事兼控股股東，因此亦為 貴公司的關連人士，而彼等各自的聯繫人均於重續函件擁有權益，故須就批准重續函件的相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，並由三名獨立非執行董事組成，包括趙麗娟女士、柯衍峰先生及王賢誌先生，旨在就重續函件的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等(結好融資有限公司)已獲委聘為獨立財務顧問，就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)就 貴公司及獨立股東而言，重續函件的條款是否屬公平合理；(ii)重續函件是否於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益，及(iii)獨立股東應否投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准重續函件及其項下擬進行的交易。

### 吾等意見的基準

為獨立董事委員會及獨立股東制訂意見時，吾等曾參照通函所載列或提述的聲明、資料、意見及陳述； 貴集團董事及／或管理層(「管理層」)向吾等提供的資料、意見及陳述；以及吾等對有關公開資料進行的審閱。

通函乃遵照上市規則規定，旨在提供有關 貴公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料在所有重大方面均屬正確完整及並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使當中所載任何陳述或使通函產生誤導。除本意見函外，吾等作為獨立財務顧問，概不對通函任何其他部份的內容承擔責任。

吾等亦假設，董事按其看法、意見、預期及意向於通函所作出的所有聲明，均經過董事審慎查詢及周詳考慮後始行合理作出，通函亦概無遺漏其他事實，致使通函所載的任何陳述具有誤導成份。吾等並無理由懷疑所得的任何相關資料有所隱瞞，亦無理由質疑通函所載的資料及事實屬失實、不確或殘缺不全，或 貴公司、董事及管理層

---

## 獨立財務顧問函件

---

作出的意見屬不合理。然而，吾等並無對董事及／或管理層提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團的業務、財務狀況及事務，或 貴集團營運所處的市場前景進行任何獨立調查。

除了是次獲委聘為獨立財務顧問外，於過往兩年，結好融資有限公司與 貴公司(或重續函件的任何其他訂約方)之間並無任何委任。除了是次獲委聘為獨立財務顧問的已付或應付一般專業費用外，概無存在任何安排致令吾等據此向 貴公司、其附屬公司、聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或重續函件的任何其他訂約方收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴集團的其他成員公司或彼等任何的主要股東、董事或主要行政人員、或彼等各自的聯繫人之間存在任何的關係或利益，獲合理視為將妨礙吾等獨立地擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。因此，根據上市規則第13.84條，吾等合資格就重續函件向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 主要考慮因素及理由

向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

#### 1. 訂立重續函件的背景及理由

##### (i) 貴集團資料

貴集團是香港歷史悠久的安老院舍運營商，為長者提供各式各樣的安老及日間護理服務，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醫療保健服務予院友；及(iii)提供長者社區護理服務。

*(ii) 重續函件的背景*

貴集團於二零一九年六月十三日(股份首次於聯交所交易當日)至二零二二年三月三十一日期間(「**初始租期**」)持續在香港向其控股股東及彼等之聯繫人租用多項物業，供 貴集團營運之用(統稱「**現有租約**」)。現有租約詳情載於 貴公司日期為二零一九年五月三十日的招股章程「**關連交易**」及「**與控股股東的關係**」兩節。

如董事會函件所述，根據現有租約的各項租賃協議(「**租賃協議**」)，每項租賃協議均備有條款規定可於初始租期屆滿時重續租期三年，而另一項條款則規定可於第二個租期屆滿時按相同條款及條件再重續租期三年，惟因相關物業的現行市價下跌而下調每月租金除外，條款亦規定自初始租期起計連續兩個租期屆滿後，業主可以一年事先通知終止租約。

於二零二二年五月十七日，貴集團與其控股股東及彼等之聯繫人(作為業主)訂立重續函件，以按與現有租約相同的條款及條件重續現有租約供 貴集團營運之用，期限為二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)。

*(iii) 訂立重續函件的理由及裨益*

如董事會函件所載，貴集團自現有租約的相關生效日期以來一直佔用現有租約項下物業作業務營運。為確保 貴集團的業務營運於現有租約在二零二二年三月三十一日屆滿後不受影響，貴集團已於二零二二年五月十七日與各業主訂立重續函件，自二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日止為期三年(可予重續)。

鑒於上述的 貴集團主營業務性質，加上重續函件已根據租賃協議的條款訂立以延長租期，吾等認為重續函件乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立。

## 2. 重續函件的主要條款

吾等已審閱租賃協議及重續函件，並了解租賃協議的條款(其中包括)規定將於初始租期屆滿時按租賃協議的相同條款及條件自動重續租期三年，惟因相關物業的現行市價下跌而下調每月租金除外。因此，重續函件屬租賃協議的延伸部分，除所涉期限外，重續函件的條款與租賃協議基本相同。

### (i) 重續函件主要條款的說明

重續函件主要條款概述如下：

表一：重續函件的主要條款及估值師評估的公平單位月租

物業 編號	重續函件	地點	租期	用途 (附註)	物業面積 (實用樓面 面積) (平方呎) (概約)	年度 應付租金 (港元) (概約)	估值師評估	
							重續函件的 單位月租 (港元) (每平方呎) (概約)	的公平 單位月租 (港元) (每平方呎) (概約)
1	嘉濤耆樂苑租賃 重續函件	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	二零二二年 四月一日至 二零二五年 三月三十一日 (可予重續)	安老院	18,680	4,860,000	22	27
2	嘉濤耆康之家租 賃重續函件	香港新界屯門青 菱徑3號東威 閣1字樓		安老院	12,277	2,376,000	16	21

獨立財務顧問函件

物業 編號	重續函件	地點	租期	用途 (附註)	物業面積 (實用樓面 面積) (平方呎) (概約)	年度 應付租金 (港元) (概約)	估值師評估	
							重續函件的 單位月租 (港元) (每平方呎) (概約)	的公平 單位月租 (港元) (每平方呎) (概約)
3	輝濤護老院(安麗)租賃重續函件	香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓1-17號舖		安老院	5,271	1,236,000	20	25
4	輝濤護老院(屯門)租賃重續函件	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)		安老院	8,645	2,004,000	19	24
5	荃灣中心租賃重續函件	香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1字樓C1舖		安老院	15,950	2,904,000	15	20
6	荃威安老院租賃重續函件	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		安老院	15,729	2,724,000	14	20

獨立財務顧問函件

物業 編號	重續函件	地點	租期	用途 (附註)	物業面積 (實用樓面 面積) (平方呎) (概約)	年度 應付租金 (港元) (概約)	估值師評估	
							重續函件的 單位月租 (港元) (每平方呎) (概約)	的公平 單位月租 (港元) (每平方呎) (概約)
7	荃灣員工宿舍 租賃重續函件	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		員工宿舍	425	146,400	29	29
8	嘉濤員工宿舍 租賃重續函件	香港新界屯門井 財街7號力生 大廈2樓C及D 室及平台		員工宿舍	8,257 (包括平台 面積7,427平 方呎)	356,400	22 (附註1)	24 (附註1)
9	員工宿舍租賃 重續函件	香港旺角花園街 11號四海大廈 3樓		員工宿舍	799	254,400	27	27
10	輝濤中西員工 宿舍租賃重續 函件	香港九龍浙江街 22號同順興大 廈3樓10室		員工宿舍	266 (連同平台 面積280平 方呎)	60,000	16 (附註1)	28 (附註1)

附註：

1. 計算時已計入平台面積。

(ii) 重續函件主要條款的分析

如董事會函件所述，貴集團將基於正常商業原則並參考租賃同類物業的現行市場租金、各業主就同類租賃向其他獨立第三方提供的歷史報價及其他因素（如樓面面積、設施及位置等），與各業主經公平磋商後釐定各重續函件的應付租金。

為確保各重續函件項下的應付租金屬公平合理，且不遜於就相同或同類物業應付獨立第三方的租金，貴公司管理層將遵循以下程序：

- (i) 搜尋相同物業、同一樓宇內物業及鄰近地區物業的實際租賃交易（倘並無相關交易，則參考描述相關地區價格趨勢的房地產行業出版物）；
- (ii) 將上述市場租金（或價格趨勢（如適用））與重續函件項下的應付租金比較；  
及
- (iii) 倘任何重續函件項下相關業主提出的應付租金高於有關物業的現時市場租金，要求有關業主以有關差額為限降低應付租金。

為促進上述定價程序，吾等得悉貴公司已委聘專業獨立估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司（「估值師」）評估該等物業的市場租金，以供董事會內部參考。在評估貴集團根據重續函件應付的租金是否公平合理時，吾等已審閱估值師出具的估值報告（「估值報告」），當中載有該等物業於二零二二年三月三十一日的市場租金估值。

吾等得悉估值師曾為香港其他上市公司進行租金估值。估值報告乃估值師的專業團隊所編製，有關團隊的主管周若瑜女士乃皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員；根據測量師註冊條例（第417章），彼於香港特別行政區亦為註冊專業測量師（產業測量），在香港及中國擁有逾24年的資產估值及測量經驗。估值師確認，其概不知悉與貴公司或任何其他訂約方之間存在任何關係或利益，從而有理由認為或會影響其

---

## 獨立財務顧問函件

---

擔任 貴公司獨立估值師的獨立性。吾等已審閱估值師與 貴公司訂立的委聘條款，知悉其工作範圍對所需發表的意見而言屬恰當，其工作範圍亦無任何限制可能對估值師於估值報告所作的保證產生不利影響。吾等亦與估值師及 貴公司管理層討論 貴公司向估值師作出的聲明，並知悉所作出的該等聲明與吾等所知事實相符。

因此，吾等認為估值師合資格、具經驗及有能力進行租金評估並就該等物業的市場租金價值提供可靠意見。

吾等已與估值師討論釐定市場租金所採用的方法、基準及假設。估值師已告知吾等，於編製估值報告時，其已遵守香港測量師學會頒佈的現行香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值 — 全球準則，採納及應用最新版本<sup>1</sup>的國際估值準則委員會估值準則(如適用)以及公認估值程序及慣例。估值師告知吾等，鑒於該等物業的使用性質及其他詳情和可供比較的市場交易，為該等物業進行市場租金估值時已採用直接比較法，將估價物業與同類物業的租金進行比較。吾等發現，估值師於評估市場租金時已計及有關物業類型的租金現行市況及地點，並已調查該等物業鄰近同類物業的可資比較租金，且已基於市場租金進行市場租金估值，即物業權益經過適當推銷後，自願出租人及自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當租賃條款經公平交易後出租的估計金額。鑒於估值師採用的方法乃專業測量師公認的程序及常規之一，亦符合香港測量師學會及國際估值準則委員會頒佈的準則，故吾等認為，估值師為釐定該等物業的市場租金所採納的方法、基準及假設屬合適。吾等與估值師討論的過程中，並無發現任何令吾等對編製估值報告採用的方法、主要基準、假設及參數是否中肯合理產生疑問的主要因素。因此，吾等同意估值師的意見，認為概無其他更為合適的估值方法。

吾等亦已審閱以下事項並與估值師進行討論：(i)揀選可資比較租賃交易(「可資比較項目」)的標準，包括地點、物業用途、樓面面積、樓層、交易日期、樓齡及樓宇狀況；(ii)可資比較項目的來源；及(iii)所採納的估值方法。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已取得並審閱估值師就該等物業分別確立的可資比較項目清單，得悉估值師已就該等物業分別確認至少四項租賃交易。吾等亦發現，鑒於擬定用途及相應要求有別，該等物業第1至6號(即 貴公司擬用作護理安老院的物業) (「可資比較安老院」) 的揀選標準有別於該等物業第7至10號(即 貴公司擬用作員工宿舍的物業) (「可資比較員工宿舍」)。一般而言，可資比較安老院的揀選標準必須符合商業規模龐大和便於營運護理安老院舍的要求，惟同樣的標準卻不適用於作一般住宅用途的可資比較員工宿舍。

基於吾等從估值師獲悉的事項及彼等採用的揀選可資比較項目標準，吾等認為且估值師亦已確認，可資比較項目清單就估值目的而言屬詳盡、中肯並具代表性。有關可資比較項目的詳情，請參閱董事會函件所載各租賃函件的相關部分。吾等敦請閣下垂注，該等物業第1至4號採用同一組可資比較租賃交易，該等物業第5至6號採用另一組可資比較租賃交易，而該等物業第7至10號則分別採用不同組的可資比較租賃交易進行比對分析。吾等認為，鑒於該等物業位處不同地點，上述安排實屬恰當合理。

吾等得悉(i)可資比較安老院的地址與該等物業位處同一地區，此外，由於同一地區合適的交易數量有限，為使比較結果更為公平並具代表性，估值師亦已計及相鄰及其他地區當中地域性質相近的其他可資比較項目；(ii)由於二零二二年缺乏合適的交易，可資比較安老院的租賃開始日期介乎二零二零年第一季度至二零二一年第四季度；(iii)可資比較安老院的詳情來自土地註冊處及屋宇署；(iv)可資比較員工宿舍的地址位於該等物業的同一地區；(v)可資比較員工宿舍的交易日期大多在租金估值當日起計一年內(惟因該等物業第9號的樓齡較高而採用交易日期均落於二零二零年的兩項額外可資比較項目除外)；(vi)可資比較員工宿舍的詳情來自市場資訊。

為進一步證明估值師所確立可資比較項目租金資料的合理性，吾等曾試圖從公開途徑進行獨立調研，將位處可資比較項目同一大廈或毗鄰可資比較項目且用途、樓層及樓面面積相若的物業的現行單位租金與估值師所物色可資比較項目的單位租金進行比對。吾等發現估值師所物色可資比較員工宿舍的單位租金與吾等另行物色的可資比

## 獨立財務顧問函件

較住宅物業的單位租金並無任何重大差異(結果請參閱本函件下文所載表二)。吾等認為吾等所確立的可資比較物業清單就進行本函件所述的比較目的而言屬公允及具代表性。然而，由於公開途徑上有關類似可資比較安老院的商用物業的現行租金資料欠奉，吾等無法針對可資比較安老院進行相同調研。儘管如此，但由於可資比較安老院的租金統計資料乃摘錄自土地註冊處及屋宇署的登記文檔，故吾等認為有關資料就估值目的而言屬準確適當。經考慮獨立分析，吾等認為估值師揀選的可資比較項目不但反映現行市場租金，亦可作為估值師進行估值工作的適當參考。

表二：估值師所物色可資比較員工宿舍與吾等所物色  
可資比較住宅物業的單位租金比較

物業編號	估值師所物色可資比較 員工宿舍的單位月租	吾等所物色可資比較 住宅物業的單位月租
	(港元) (每平方呎) (概約)	(港元) (每平方呎) (概約)
7	27-33	27-39 (42屬偏離數值)
8	28-31	27-38 (52.5屬偏離數值)
9	26-36	27-40
10	30-34	28-39

就計算該等物業的公平市場租金而言，估值師告知吾等，彼等已作出相關調整(包括大小、地點(包括樓層高低)、樓齡和樓宇狀況，及可資比較項目的交易日期與可資比較項目單位租金的估值日期之間的時間差異)，以計及該等物業與可資比較項目之間的差異。根據吾等對估值師所採用的可資比較項目進行的討論及審閱，吾等認為可資比較項目以及有關調整能夠恰當且合理地為該等物業的市場租金進行估值。

經比較 貴集團根據重續函件每月應付的單位租金以及估值師評估的公平市場單位月租(請參閱本函件上文所載表一)，吾等發現，該等物業第1至6號(即 貴公司擬用作護理安老院的物業)的應付單位租金均低於公平市場單位租金；該等物業第7至10號

(即 貴公司擬用作員工宿舍的物業)的應付單位租金則等於或低於公平市場單位租金。租金越低，則承租人得益越多，故吾等認為各重續函件的應付租金屬公平合理、按正常商業條款，且不遜於獨立第三方就相同或同類物業應收 貴集團的租金。

### 3. 對搬遷相關費用的分析

除上述就釐定重續函件項下應付租金的基準外，吾等亦已考慮 貴集團在並無訂立重續函件且現有物業被獨立第三方出租的另一物業取代的情況下可能產生的潛在費用。吾等已審閱 貴公司於估計該等相關費用時所採用的假設，並認為估計金額屬合理，原因是吾等注意到， 貴公司已根據該等物業第1至6號( 貴公司擬用作護理安老院的物業)及該等物業第7至10號( 貴公司擬用作員工宿舍的物業)不同的擬定用途及相關要求對其各自適用的假設加以考量。此外，估計金額乃按 貴集團近期日常業務過程中的經驗以及當前營銷慣例及水平計算得出。誠如董事會函件指出，該等物業第1至6號( 貴公司擬用作護理安老院的物業)與該等物業第7至10號( 貴公司擬用作員工宿舍的物業)的搬遷相關費用分別可達數千萬港元及數十萬港元，金額視乎該等物業的面積及／或營運規模而有所不同。

經考慮並無訂立重續函件且現有物業被獨立第三方出租的另一物業取代的情況， 貴公司將(i)須承擔額外的巨額搬遷費用，方可繼續類似規模的營運；(ii)須承擔將現有長者居所遷至其他安老院暫住、新申請牌照及增聘員工所耗費的時間以及所涉及的行政及監管風險；及(iii)無權繼續享有租賃協議所訂明， 貴公司可在相關物業的現行市場租金下跌的情況下要求有關業主下調每月租金的優惠條款，由於同類條款並不常見且與獨立第三方訂立的租賃安排亦未必會納入同類條款，故吾等認為按照重續函件繼續租用該等物業符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

### 4. 內部監控措施

如董事會函件所述，為確保各重續函件依循定價基準及重續函件項下的關連交易符合上市規則的規定， 貴公司已採納以下內部監控措施：

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (i) 貴集團相關營運部門與管理層已審視重續函件的建議租金，以確保有關租金乃由訂約各方經公平磋商而釐定，且租賃協議及／或重續函件的條款屬公平合理，按正常商業條款及不遜於獨立第三方提供予 貴集團的條款訂立；
- (ii) 貴集團財務部已審閱各重續函件的建議應付租金是否符合定價政策；
- (iii) 貴集團已遵守上市規則關連交易規則的規定，由獨立核數師及獨立非執行董事就重續函件項下擬進行的交易進行年度審查；及
- (iv) 貴公司的負責管理層在外聘法律、會計或其他專業顧問的協助下，持續監察並監督 貴公司就 貴集團的租賃安排持續遵守上市規則的情況。

吾等已就上述內部監控措施與 貴公司進行討論，知悉 貴公司已委聘估值師為該等物業的市場租金進行專業估值，以供 貴公司內部參考，確保各重續函件的應付租金乃由訂約各方經公平磋商而釐定、其條款屬公平合理、按正常商業條款，且不遜於獨立第三方提供予 貴集團的條款訂立。吾等已審閱 貴公司會計部按照 貴集團根據租賃協議向關連人士支付的租金所編製的登記冊，得悉交易金額已妥為記錄，重續函件的應付租金亦將按相同方式作記錄。吾等已審閱 貴公司截至二零二一年三月三十一日止財政年度的年報，得悉 貴公司的獨立非執行董事及會計師已按照上市規則審閱重續函件項下的關連交易。

根據上述程序及吾等對相關文件的審閱，吾等認為，現行的內部監控措施足以確保重續函件項下擬進行的交易按正常商業條款進行，並符合 貴集團及其股東的整體利益。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)重續函件的條款屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益；(ii)其項下擬進行的交易均於 貴集團一般及日常業務過程

---

## 獨立財務顧問函件

---

中按正常的商業條款訂立。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准重續函件及其項下擬進行的交易。

代表  
結好融資有限公司  
董事總經理  
周永昇  
謹啟

二零二二年六月二日

周永昇先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及負責人員，根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資行業擁有超過16年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)遵照上市規則規定,旨在提供有關本公司的資料。董事於作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本通函內所載資料在所有重大方面均屬正確完整及並無誤導或欺詐成份,且並無遺漏任何其他事宜,致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 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 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本的 股權百分比 <sup>(6)</sup>
魏嘉儀女士(「魏女士」)	家族信託財產授予人	624,000,000 (L) <sup>(2)</sup>	62.4
	相關股份權益	10,000,000 (L) <sup>(3)</sup>	1.0
魏仕成先生(「魏先生」)	家族信託受益人	624,000,000 (L) <sup>(2)</sup>	62.4
	相關股份權益	10,000,000 (L) <sup>(4)</sup>	1.0
	實益擁有人	1,032,000 (L)	0.10
趙麗娟女士	實益擁有人	400,000 (L)	0.04
鄭文德先生(「鄭先生」)	受控法團權益	5,000,000 (L) <sup>(5)</sup>	0.50

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的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。鄺先生及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，鄺先生、魏女士及魏先生被視為於上鋒持有的股份中擁有權益。
- (3) 該等相關股份可因授予魏嘉儀女士的購股權獲行使而根據其條款予以配發及發行。
- (4) 該等相關股份可因授予魏仕成先生的購股權獲行使而根據其條款予以配發及發行。
- (5) 該等股份由Dynasty Power Limited持有，其由鄭先生全資擁有。
- (6) 於最後實際可行日期，概約百分比乃根據1,000,000,000股已發行股份計算。

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)之股份、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 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發行股本的股權百分比 <sup>(5)</sup>
上鋒	實益擁有人	624,000,000 (L)	62.4
受託人	受託人	624,000,000 (L) <sup>(2)</sup>	62.4
魏曉玲女士 <sup>(3)</sup>	配偶權益	635,032,000	63.5
林罡先生（「林先生」）	實益擁有人	60,202,000 (L)	6.02
	相關股份權益	10,000,000 (L) <sup>(4)</sup>	1.0

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。鄺先生及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、鄺先生、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之配偶，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) 該等相關股份可因授予林罡先生的購股權獲行使而根據其條款予以配發及發行。
- (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所有任何權益或淡倉，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) 董事於資產之權益**

於最後實際可行日期，董事、候任董事及獨立財務顧問現時並無亦不曾於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來已經或有意購入、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### **(D) 董事於合約及安排的權益**

本集團成員公司概無訂立任何於最後實際可行日期存續、董事於其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. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，董事確認本集團自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日期）起的財務或交易狀況並無重大不利變動。

## 5. 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事、控股股東及彼等各自之緊密聯繫人士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之任何業務中擁有權益，惟董事、控股股東或彼等各自之緊密聯繫人士獲委任以代表本公司及／或本集團的權益之業務則除外。

## 6. 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
結好融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立合資格估值師

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，同意以其現時之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二零二一年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發之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之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 其他資料

如本通函及隨附之代表委任表格的中英文版本有歧義，應以英文版本為準。

## 8. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日內於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.elderlyhk.com](http://www.elderlyhk.com))刊發。

- (a) 重續函件；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及
- (d) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段所述的專家書面同意書。

---

## 股東特別大會通告

---



# 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」）謹定於二零二二年六月二十日（星期一）下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道41號香港基督教青年會南座3樓韓頓廳舉行股東特別大會，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

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認嘉濤耆樂苑租賃重續函件項下擬進行的交易（註有「A」字樣的副本已呈交大會，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嘉濤耆樂苑租賃重續函件及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就嘉濤耆樂苑租賃重續函件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之任何其他事宜。」

---

## 股東特別大會通告

---

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認嘉濤耆康之家租賃重續函件項下擬進行的交易(註有「B」字樣的副本已呈交大會，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嘉濤耆康之家租賃重續函件及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就嘉濤耆康之家租賃重續函件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之任何其他事宜。」

3. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認輝濤護老院(安麗)租賃重續函件項下擬進行的交易(註有「C」字樣的副本已呈交大會，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輝濤護老院(安麗)租賃重續函件及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就輝濤護老院(安麗)租賃重續函件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之任何其他事宜。」

---

## 股東特別大會通告

---

4. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認輝濤護老院(屯門)租賃重續函件項下擬進行的交易(註有「D」字樣的副本已呈交大會，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輝濤護老院(屯門)租賃重續函件及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就輝濤護老院(屯門)租賃重續函件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之任何其他事宜。」

5. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認荃灣中心租賃重續函件項下擬進行的交易(註有「E」字樣的副本已呈交大會，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荃灣中心租賃重續函件及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就荃灣中心租賃重續函件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之任何其他事宜。」

---

## 股東特別大會通告

---

6. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認**荃威安老院租賃重續函件**項下擬進行的交易(註有「F」字樣的副本已呈交大會，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**荃威安老院租賃重續函件**及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就**荃威安老院租賃重續函件**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之任何其他事宜。」

7. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認**荃灣員工宿舍租賃重續函件**項下擬進行的交易(註有「G」字樣的副本已呈交大會，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**荃灣員工宿舍租賃重續函件**及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就**荃灣員工宿舍租賃重續函件**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之任何其他事宜。」

---

## 股東特別大會通告

---

8. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認嘉濤員工宿舍租賃重續函件項下擬進行的交易(註有「H」字樣的副本已呈交大會，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嘉濤員工宿舍租賃重續函件及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就嘉濤員工宿舍租賃重續函件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之任何其他事宜。」

9. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認員工宿舍租賃重續函件項下擬進行的交易(註有「I」字樣的副本已呈交大會，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員工宿舍租賃重續函件及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就員工宿舍租賃重續函件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之任何其他事宜。」

## 股東特別大會通告

10. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認輝濤中西員工宿舍租賃重續函件項下擬進行的交易(註有「J」字樣的副本已呈交大會，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輝濤中西員工宿舍租賃重續函件及其所有交易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、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充其認為就輝濤中西員工宿舍租賃重續函件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之任何其他事宜。」

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，二零二二年六月二日

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. 股東請參閱本公司日期為二零二二年六月二日之通函第ii頁「股東特別大會的預防措施」一節。
2. 代表委任表格連同授權簽署的授權書或其他授權文件(如有)須盡早，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(即不遲於二零二二年六月

---

## 股東特別大會通告

---

十八日(星期六)下午三時正)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，方為有效。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。

3. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年六月十五日(星期三)至二零二二年六月二十日(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並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於二零二二年六月十四日(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。

於本通告日期，執行董事為魏嘉儀女士及魏仕成先生；非執行董事為鄭文德先生；及獨立非執行董事為趙麗娟女士、柯衍峰先生及王賢誌先生。