

---

## 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)

有關  
(1) 重續現有租約；  
及  
(2) 訂立新租賃協議  
之須予披露及關連交易  
以及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



中毅資本有限公司  
Grand Moore 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11至35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36至37頁。獨立財務顧問中毅資本有限公司函件(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38至58頁。

謹訂於二零二五年二月十九日(星期三)上午十一時正假座香港九龍藍田連德道8號興田邨興田商場2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-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。

二零二五年一月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	11
獨立董事委員會函件.....	36
獨立財務顧問函件.....	38
附錄一 — 一般資料.....	I-1
附錄二 — 估值報告.....	II-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，下列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
「低額租約」	指	(i)屯門員工宿舍租賃協議、(ii)輝濤護老院(屯門)員工宿舍租賃協議、(iii)土瓜灣貨倉租賃協議、(iv)嘉瑞園租賃協議、(v)嘉瑞園員工宿舍租賃協議I、(vi)嘉瑞園員工宿舍租賃協議II、(vii)嘉瑞園員工宿舍租賃協議III及(viii)嘉瑞園員工宿舍租賃協議IV之統稱
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年二月十九日(星期三)上午十一時正假座香港九龍藍田連德道8號興田邨興田商場2樓召開及舉行的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議
「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(安麗)第二份租賃重續函件」	指	嘉益與嘉豐國際所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃輝濤護老院(安麗)的物業
「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)
「輝濤護老院(屯門)員工宿舍租賃協議」	指	林韻方女士(作為業主)與輝濤護老院(屯門)(作為租戶)所訂立日期為二零二四年一月二十七日的租賃協議，內容有關為輝濤護老院(屯門)租賃員工宿舍
「輝濤護老院(屯門)第二份租賃重續函件」	指	冠時與嘉豐國際所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃輝濤護老院(屯門)的物業

---

## 釋 義

---

「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55-65號地下1號舖部分、1字樓及2字樓
「輝濤中西安老院員工宿舍第二份租賃重續函件」	指	魏女士與東方中醫藥所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關為輝濤中西安老院租賃員工宿舍物業
「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
「荃威安老院第二份租賃重續函件」	指	仕茂(香港)與荃威所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃荃威安老院的物業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即柯衍峰先生、胡穎芳女士及王俊傑先生組成的董事會獨立董事委員會，以就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易之公平性及合理性向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	中毅資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其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第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議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為獨立於本公司及其關連人士及與其並無關連之第三方的人士
「獨立估值師」	指	中誠達行(香港)有限公司，本公司就評估該等物業的市場租金而聘任的獨立估值師
「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

---

## 釋 義

---

「嘉瑞園」	指	嘉瑞園(荃灣)日間中心有限公司，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
「嘉瑞園日間護理中心」	指	嘉瑞園日間護理中心，一間安老日間護理中心，經營地址為香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1樓C1舖
「嘉瑞園(紅磡)日間護理中心」	指	嘉瑞園日間護理中心(紅磡)，一間安老日間護理中心，經營地址為香港九龍土瓜灣浙江街22號同順興大廈地下1及2號舖
「嘉瑞園租賃協議」	指	罡成(作為業主)與嘉瑞園(作為租戶)所訂立日期為二零二四年四月二十二日的租賃協議，內容有關租賃嘉瑞園日間護理中心的物業
「嘉瑞園護養院」	指	嘉瑞園護養院，一間護養院，經營地址為香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心地下高層C2及C4舖
「嘉瑞園員工宿舍租賃協議I」	指	魏先生(作為業主)與嘉瑞園護養院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關為嘉瑞園護養院租賃位於四海大廈6樓A室的員工宿舍物業
「嘉瑞園員工宿舍租賃協議II」	指	魏先生(作為業主)與嘉瑞園護養院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關為嘉瑞園護養院租賃位於四海大廈6樓B室的員工宿舍物業

---

## 釋 義

---

「嘉瑞園員工宿舍租賃協議III」	指	魏先生(作為業主)與嘉瑞園護養院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關為嘉瑞園護養院租賃位於四海大廈6樓C室的員工宿舍物業
「嘉瑞園員工宿舍租賃協議IV」	指	魏先生(作為業主)與嘉瑞園護養院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關為嘉瑞園護養院租賃位於四海大廈6樓D室的員工宿舍物業
「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
「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
「嘉濤耆樂苑第二份租賃重續函件」	指	嘉濤安老(香港)與嘉濤宮所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃嘉濤耆樂苑的物業
「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
「嘉濤耆康之家第二份租賃重續函件」	指	嘉濤置業與嘉濤宮所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃嘉濤耆康之家的物業



---

## 釋 義

---

「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
「嘉濤員工宿舍第二份租賃重續函件」	指	魏女士、嘉濤安老(香港)與嘉濤宮所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關為嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家租賃員工宿舍物業
「家宜到戶服務」	指	家宜到戶服務有限公司(前稱嘉瑞園(紅磡)安養有限公司及家宜到戶服務(一隊)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
「最後實際可行日期」	指	二零二五年一月二十一日，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，為魏先生的胞兄，並為魏先生的聯繫人
「林韻方女士」	指	林韻方女士，為魏先生的姪女，並為魏先生的聯繫人
「林韻月女士」	指	林韻月女士，為魏先生的姪女，並為魏先生的聯繫人

---

## 釋 義

---

「魏先生」	指	魏仕成先生，為本公司的執行董事兼控股股東
「魏霞生先生」	指	魏霞生先生，為魏先生的舅父，並為魏先生的聯繫人
「魏女士」	指	魏嘉儀女士，為本公司的執行董事兼控股股東
「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	第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的物業
「第二份重續函件」	指	(i)嘉濤耆樂苑第二份租賃重續函件、(ii)嘉濤耆康之家第二份租賃重續函件、(iii)輝濤護老院(安麗)第二份租賃重續函件、(iv)輝濤護老院(屯門)第二份租賃重續函件、(v)荃灣中心第二份重續函件、(vi)荃威安老院第二份租賃重續函件、(vii)荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件、(viii)嘉濤員工宿舍第二份租賃重續函件、(ix)員工宿舍第二份租賃重續函件及(x)輝濤中西安老院員工宿舍第二份租賃重續函件之統稱

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「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
「員工宿舍第二份租賃重續函件」	指	魏女士、荃威、頤樂居、東方中醫葯與荃灣老人中心所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關為荃威安老院、康城松山府邸、輝濤中西安老院及荃灣中心租賃員工宿舍物業
「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
「土瓜灣貨倉租賃協議」	指	罡成(作為業主)與東方中醫葯(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關租賃位於土瓜灣的貨倉
「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樓C1舖

---

## 釋 義

---

「荃灣中心第二份重續函件」	指	罡成與荃灣老人中心所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃荃灣中心的物業
「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
「荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件」	指	魏先生、林罡先生與荃灣老人中心所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關為荃灣中心租賃員工宿舍物業
「荃灣貨倉租賃協議」	指	嘉豐國際與林罡先生所訂立日期為二零二四年十二月三日的租賃協議，內容有關租賃位於荃灣的貨倉及辦公室
「屯門員工宿舍租賃協議」	指	魏霞生先生(作為業主)與嘉濤耆康之家、嘉濤耆樂苑、輝濤護老院(安麗)、輝濤護老院(屯門)、荃灣老人中心及荃威安老院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十月七日的租賃協議，內容有關租賃位於屯門的員工宿舍
「%」	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

劉國和先生

獨立非執行董事：

柯衍峰先生

胡穎芳女士

王俊傑先生

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：

有關

(1) 重續現有租約；

及

(2) 訂立新租賃協議

之須予披露及關連交易

以及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年五月十七日的公告以及日期為二零二二年六月二日的通函，內容有關重續與本公司控股股東及其聯繫人訂立的若干租約。

---

## 董事會函件

---

於二零二四年十二月三日，本集團與本公司控股股東及其聯繫人訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議，內容有關為本集團營運租賃若干物業，租期由二零二五年四月一日起至二零二八年三月三十一日。

### 第二份重續函件

本集團自二零一九年起一直在香港向本公司控股股東及其聯繫人租用多項物業，供本集團營運之用。

根據日期為二零一九年五月二十日就營運(i)嘉濤耆樂苑、(ii)嘉濤耆康之家、(iii)輝濤護老院(安麗)、(iv)輝濤護老院(屯門)、(v)荃灣中心、(vi)荃威安老院、(vii)荃灣中心的員工宿舍、(viii)嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍、(ix)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及(x)輝濤中西安老院的員工宿舍而租賃物業之原租賃協議(「原租賃協議」)，各份租賃協議均備有條文規定可於初始租期屆滿時重續租期三年，而另一條文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，惟因相關物業的當前市價下跌而下調每月租金除外。

本集團與本公司控股股東於二零二二年五月十七日訂立第一份重續函件，以按相同條款及條件重續原租賃協議，租期由二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日。

於二零二四年十二月三日，本集團與本公司控股股東訂立第二份重續函件，以按相同條款及條件第二次重續原租賃協議，租期由二零二五年四月一日起至二零二八年三月三十一日。

## 董事會函件

下表載列各第二份重續函件的主要條款。

	訂約方	地址	面積(實用樓面面積)	物業用途	過往年度租金金額		年度租金金額	
					(截至三月三十一日止年度)	每月租金費用 (附註)	(截至三月三十一日止年度)	租期
1	嘉濤耆樂苑第二份租賃重續函件	(i) 嘉濤宮(作為租戶); 及 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	約18,680平方呎	嘉濤耆樂苑	二零二三年:	405,000港元	二零二六年:	二零二五年
					二零二四年:	4,860,000港元	(每平方呎約21.68港元)	二零二六年:
		(ii) 嘉濤安老(香港)(作為業主)			二零二四年:	4,860,000港元	二零二七年:	二零二八年
					二零二五年:	4,860,000港元	二零二八年:	三月三十一日
					二零二五年:	4,860,000港元	4,860,000港元	
2	嘉濤耆康之家第二份租賃重續函件	(i) 嘉濤宮(作為租戶); 及 香港新界屯門青菱徑3號東威閣1字樓	約12,277平方呎	嘉濤耆康之家	二零二三年:	198,000港元	二零二六年:	二零二五年
					二零二四年:	2,376,000港元	(每平方呎約16.13港元)	二零二六年:
		(ii) 嘉濤置業(作為業主)			二零二四年:	2,376,000港元	二零二七年:	二零二八年
					二零二五年:	2,376,000港元	二零二八年:	三月三十一日
					二零二五年:	2,376,000港元	2,376,000港元	
3	輝濤護老院(安麗)第二份租賃重續函件	(i) 嘉豐國際(作為租戶); 及 香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓	約5,271平方呎	輝濤護老院(安麗)	二零二三年:	103,000港元	二零二六年:	二零二五年
					二零二四年:	1,236,000港元	(每平方呎約19.54港元)	二零二六年:
		(ii) 嘉益(作為業主)			二零二四年:	1,236,000港元	二零二七年:	二零二八年
					二零二五年:	1,236,000港元	二零二八年:	三月三十一日
					二零二五年:	1,236,000港元	1,236,000港元	
4	輝濤護老院(屯門)第二份租賃重續函件	(i) 嘉豐國際(作為租戶); 及 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)	約8,645平方呎	輝濤護老院(屯門)	二零二三年:	167,000港元	二零二六年:	二零二五年
					二零二四年:	2,004,000港元	(每平方呎約19.32港元)	二零二六年:
		(ii) 冠時(作為業主)			二零二四年:	2,004,000港元	二零二七年:	二零二八年
					二零二五年:	2,004,000港元	二零二八年:	三月三十一日
					二零二五年:	2,004,000港元	2,004,000港元	

## 董事會函件

訂約方	地址	面積(實用樓面面積)	物業用途	過往年度租金金額		年度租金金額		
				(截至三月三十一日止年度)	每月租金費用 (附註)	(截至三月三十一日止年度)	租期	
5 荃灣中心第二份租賃重續函件	(i) 荃灣老人中心 (作為租戶); 及 (ii) 置成 (作為業主)	香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場 1樓C1舖	約15,950 平方呎	荃灣中心	二零二三年:	242,000港元	二零二六年:	二零二五年
					二零二四年:	2,904,000港元	二零二七年:	二零二八年
					(每平方呎約 15.17港元)	2,904,000港元	四月一日至 三月三十一日	
				二零二五年:	2,904,000港元	二零二八年:		
				二零二五年:	2,904,000港元	二零二八年:		
6 荃威安老院第二份租賃重續函件	(i) 荃威 (作為租戶); 及 (ii) 仕茂 (香港) (作為業主)	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	約15,729 平方呎	荃威安老院	二零二三年:	227,000港元	二零二六年:	二零二五年
					二零二四年:	2,724,000港元	二零二七年:	二零二八年
					(每平方呎約 14.43港元)	2,724,000港元	四月一日至 三月三十一日	
				二零二五年:	2,724,000港元	二零二八年:		
				二零二五年:	2,724,000港元	二零二八年:		
7 荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件	(i) 荃灣老人中心 (作為租戶); 及 (ii) 魏先生及林罡先生 (作為業主)	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	約425 平方呎	荃灣中心的員工宿舍	二零二三年:	12,200港元	二零二六年:	二零二五年
					二零二四年:	146,400港元	二零二七年:	二零二八年
					(每平方呎約 28.71港元)	146,400港元	四月一日至 三月三十一日	
				二零二五年:	146,400港元	二零二八年:		
				二零二五年:	146,400港元	二零二八年:		



## 董事會函件

	訂約方	地址	面積(實用樓面面積)	物業用途	過往年度租金金額		年度租金金額	
					(截至三月三十一日止年度)	每月租金費用 (附註)	(截至三月三十一日止年度)	租期
8	嘉濤員工宿舍第二份租賃重續函件	(i) 嘉濤宮(作為租戶); 及 (ii) 嘉濤安老(香港)(作為業主)	香港新界屯門井財街7號力生大廈2樓C及D室及平台	約8,257平方呎(包括平台面積7,427平方呎)	嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍	二零二三年: 29,700港元 二零二四年: 356,400港元 二零二五年: 356,400港元	二零二六年: 29,700港元 (每平方呎約3.60港元) 二零二七年: 356,400港元 二零二八年: 356,400港元	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日
9	員工宿舍第二份租賃重續函件	(i) 荃威、頤樂居、東方中醫藥及荃灣老人中心(作為租戶); 及 (ii) 魏女士(作為業主)	香港旺角花園街11號四海大廈3樓	約799平方呎	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	二零二三年: 21,200港元 二零二四年: 254,400港元 二零二五年: 254,400港元	二零二六年: 21,200港元 (每平方呎約26.53港元) 二零二七年: 254,400港元 二零二八年: 254,400港元	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日
10	輝濤中西安老院員工宿舍第二份租賃重續函件	(i) 東方中醫藥(作為租戶); 及 (ii) 魏女士(作為業主)	香港九龍浙江街22號同順興大廈3樓10室及平台	約266平方呎(連同280平方呎的平台)	輝濤中西安老院的員工宿舍	二零二三年: 5,000港元 二零二四年: 60,000港元 二零二五年: 60,000港元	二零二六年: 5,000港元 (每平方呎約18.80港元) 二零二七年: 60,000港元 二零二八年: 60,000港元	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日

附註：每月租金應由租戶於第二份重續函件期限內的每個曆月支付。

## 董事會函件

### 年度租金金額

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年三月三十一日止三個年度各年，第二份重續函件項下年度租金總額分別為16,921,200港元、16,921,200港元及16,921,200港元。

各第二份重續函件的租金金額乃由訂約方經參考訂立原租賃協議時周邊地區同類物業當前市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定(荃威安老院第二份租賃重續函件除外，因並無足夠地方市場數據，亦已分析其他地區的安老院租金交易)，而該等物業的交易日期與估值日期相近。若未完全符合上述篩選標準，獨立估值師將擴大研究範圍，以識別在較早日期成交但在位置及性質方面與該等物業可資比較的租金可資比較項目。獨立估值師基於內部數據庫及公開可得資料識別可資比較物業，獨立估值師確認且本公司認同，就物業估值而言屬公平且具代表性的可資比較物業。可資比較物業的詳情如下：

	可資比較 項目	交易日期	概約實用 面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎)	調整後 租金 (港元/ 平方呎) (附註)	
1	嘉濤耆樂苑 第二份租賃 重續函件	可資比較 項目A	二零二四年 第四季	1,138	香港新界屯門青柏徑 地舖	53	29(地下) 15(1字樓)
		可資比較 項目B	二零二四年 第二季	365	香港新界屯門青棉徑 地舖	82	43(地下) 24(1字樓)
		可資比較 項目C	二零二四年 第四季	153	香港新界屯門青棉徑 地舖	90	47(地下) 26(1字樓)
		可資比較 項目D	二零二四年 第四季	420	香港新界屯門青翠徑 地舖	83	44(地下) 24(1字樓)

## 董事會函件

	可資比較 項目	交易日期	概約實用 面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎)	調整後 租金 (港元/ 平方呎) (附註)	
	可資比較 項目E	二零二四年 第二季	4,787	香港新界屯門青棉徑 3號地下	49	43(地下) 20(1字樓)	
2	嘉濤耆康之 家第二份租 賃重續函件	可資比較 項目A	二零二四年 第四季	1,138	香港新界屯門青柏徑 地舖	53	16
	可資比較 項目B	二零二四年 第二季	365	香港新界屯門青棉徑 地舖	82	25	
	可資比較 項目C	二零二四年 第四季	153	香港新界屯門青棉徑 地舖	90	27	
	可資比較 項目D	二零二四年 第四季	420	香港新界屯門青翠徑 地舖	83	25	
	可資比較 項目E	二零二四年 第二季	4,787	香港新界屯門青棉徑 3號地下	49	20	
3	輝濤護老院 (安麗)第二 份租賃重續 函件	可資比較 項目A	二零二四年 第四季	1,138	香港新界屯門青柏徑 地舖	53	19
	可資比較 項目B	二零二四年 第二季	365	香港新界屯門青棉徑 地舖	82	29	
	可資比較 項目C	二零二四年 第四季	153	香港新界屯門青棉徑 地舖	90	32	

## 董事會函件

	可資比較 項目	交易日期	概約實用 面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎)	調整後 租金 (港元/ 平方呎) (附註)	
	可資比較 項目D	二零二四年 第四季	420	香港新界屯門青翠徑 地舖	83	30	
	可資比較 項目E	二零二四年 第二季	4,787	香港新界屯門青棉徑 3號地下	49	23	
4	輝濤護老院 (屯門)第二 份租賃重續 函件	可資比較 項目A	二零二四年 第四季	1,138	香港新界屯門青柏徑 地舖	53	20
	可資比較 項目B	二零二四年 第二季	365	香港新界屯門青棉徑 地舖	82	30	
	可資比較 項目C	二零二四年 第四季	153	香港新界屯門青棉徑 地舖	90	33	
	可資比較 項目D	二零二四年 第四季	420	香港新界屯門青翠徑 地舖	83	31	
	可資比較 項目E	二零二四年 第二季	4,787	香港新界屯門青棉徑 3號地下	49	24	
5	荃灣中心第 二份重續 函件	可資比較 項目A	二零二二年 第三季	832	香港新界荃灣荃景圍 86號荃灣中心商場 一樓舖位	78	27
	可資比較 項目B	二零二二年 第一季	446	香港新界荃灣荃景圍 86號荃灣中心商場 一樓舖位	67	23	

## 董事會函件

	可資比較 項目	交易日期	概約實用 面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎)	調整後 租金 (港元/ 平方呎) (附註)	
	可資比較 項目C	二零二二年 第二季	910	香港新界荃灣荃景圍 187-195號荃威花園 商場地下07B號舖	23	18	
	可資比較 項目D	二零二零年 第三季	11,820	香港新界荃灣荃景圍 187-195號荃威花園 商場地下09A號舖	20	18	
	可資比較 項目E	二零二零年 第二季	9,688	香港新界荃灣荃景圍 187-195號荃威花園 商場地下10號舖及 閣樓	35	19	
6	荃威安老院 第二份租賃 重續函件	可資比較 項目A	二零二四年 第三季	11,900	香港新界葵涌葵涌道 1001號德昌大廈地 下22號舖及一樓全 層	36	24
	可資比較 項目B	二零二四年 第三季	14,653	香港灣仔軒尼詩道 71-85號熙華大廈地 下部份及二樓全層	52	26	
	可資比較 項目C	二零二四年 第三季	4,175	香港新界粉嶺聯和道 65-73號錦福大廈地 下部份及閣樓全層	47	26	

## 董事會函件

	可資比較 項目	交易日期	概約實用 面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎)	調整後 租金 (港元/ 平方呎) (附註)	
	可資比較 項目D	二零二四年 第一季	5,086	香港九龍油麻地廣東 道878-888號廣發大 廈一樓及二樓全層	39	22	
	可資比較 項目E	二零二四年 第一季	21,499	香港西營盤德輔道西 343號均益大廈2期 一樓全層	17	20	
	可資比較 項目F	二零二三年 第三季	26,609	香港新界荃灣荃景圍 187-195號荃威花園 商場地下部份及二 樓全層	43	26	
7	荃灣員工宿 舍第二份租 賃重續函件	可資比較 項目A	二零二四年 第四季	380	香港新界荃灣荃景圍 89號荃灣中心安慶 樓5座低層F室	32	28
	可資比較 項目B	二零二四年 第三季	374	香港新界荃灣荃景圍 89號荃灣中心瀋陽 樓19座中層B室	33	29	
	可資比較 項目C	二零二四年 第三季	378	香港新界荃灣荃景圍 89號荃灣中心貴陽 樓13座高層C室	33	30	

## 董事會函件

	可資比較 項目	交易日期	概約實用 面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎)	調整後 租金 (港元/ 平方呎) (附註)	
	可資比較 項目D	二零二四年 第三季	380	香港新界荃灣荃景圍 89號荃灣中心蘇州 樓4座低層B室	33	30	
	可資比較 項目E	二零二四年 第三季	374	香港新界荃灣荃景圍 89號荃灣中心南寧 樓16座高層B室	34	31	
8	嘉濤員工宿 舍第二份租 賃重續函件	可資比較 項目A	二零二四年 第四季	311	香港新界屯門青柏徑 6號鹿苑單位	27	20
	可資比較 項目B	二零二四年 第四季	140	香港新界屯門井財街 7號力生大廈單位	41	25	
	可資比較 項目C	二零二四年 第四季	252	香港新界屯門青翠徑 9號多寶大廈單位	36	25	
	可資比較 項目D	二零二四年 第四季	252	香港新界屯門青翠徑 9號多寶大廈單位	34	24	
	可資比較 項目E	二零二四年 第四季	229	香港新界屯門青菱徑 9號華利大廈單位	33	21	
	可資比較 項目F	二零二四年 第四季	340	香港新界屯門青棉徑 5號金寶大廈單位	26	20	

## 董事會函件

	可資比較 項目	交易日期	概約實用 面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎)	調整後 租金 (港元/ 平方呎) (附註)
9	員工宿舍第二份租賃重續函件 可資比較 項目A	二零二四年 第四季	676	香港九龍旺角通菜街 168號低層1號單位	37	29
	可資比較 項目B	二零二四年 第四季	850	香港九龍旺角水渠道 3-13號及西洋菜南 街258-260號長寧大 廈中層單位	32	28
	可資比較 項目C	二零二四年 第四季	855	香港九龍旺角亞皆老 街83號先施大廈低 層14號單位	35	27
10	輝濤中西安 老院員工宿 舍第二份租 賃重續函件 可資比較 項目A	二零二四年 第四季	250	香港九龍土瓜灣落山 道86-94號僑裕大樓 中層單位	32	30
	可資比較 項目B	二零二四年 第四季	220	香港九龍土瓜灣落山 道86-94號僑裕大樓 中層單位	39	36
	可資比較 項目C	二零二四年 第四季	200	香港九龍土瓜灣譚公 道73號中層單位	40	38
	可資比較 項目D	二零二四年 第四季	220	香港九龍土瓜灣浙江 街29-33號及土瓜灣 道35-41號宏豐大廈 高層B室	38	31

附註：已就可資比較物業的單位租金作出相關調整，包括交易性質、面積、位置(包括樓層)、樓齡及狀況、便利程度、支銷，以及可資比較物業交易日期與估值日期的時間差異，以計及該等物業與可資比較物業的差異。基於董事與獨立估值師的討論及經審閱可資比較物業清單，董事認為就物業市場租金估值而言，有關調整屬合適及合理。



---

## 董事會函件

---

預期第二份重續函件項下的所有租金金額將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源結付。

經考慮(i)全部第二份重續函件項下應付的租金金額均低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘第二份重續函件項下該等物業由向獨立第三方租用其他物業取代，而可能令本集團產生的相關成本(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)，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，根據第二份重續函件繼續向本公司控股股東及其聯繫人租用該等物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

### 荃灣貨倉租賃協議

於二零二四年十二月三日，本公司的間接全資附屬公司嘉豐國際(作為租戶)與林罡先生(作為業主)訂立荃灣貨倉租賃協議，內容有關租賃位於荃灣的貨倉及辦公室，主要條款載列如下：

日期：	二零二四年十二月三日
訂約方：	(i) 嘉豐國際(作為租戶)；及 (ii) 林罡先生(作為業主)
物業位置：	香港新界荃灣柴灣角街30-32號京華工廠貨倉大廈3樓B室
物業面積(實用樓面面積)：	約5,800平方呎
租期：	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日
每月租金費用：	每月租金55,000港元應由嘉豐國際於荃灣貨倉租賃協議期限內的每個曆月支付。
每平方呎月租：	約9.48港元

## 董事會函件

### 過往租金金額

嘉豐國際與林罡先生訂立短期租約，由二零二四年十一月一日至二零二五年三月三十一日，每月租金為55,000港元，以作貨倉用途。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，本集團就租賃貨倉所支付予嘉豐國際的過往租金金額分別為零、零及275,000港元。

### 年度租金金額

截至二零二六年至二零二八年三月三十一日止三個年度各年，根據荃灣貨倉租賃協議本集團應付林罡先生的租金分別為660,000港元、660,000港元及660,000港元，乃由訂約方經參考貨倉及辦公室周邊地區同類物業當前市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。獨立估值師基於內部數據庫及公開可得資料識別可資比較物業，獨立估值師確認且本公司認同，該等可資比較物業就物業估值而言屬公平且具代表性的可資比較項目。可資比較物業的詳情如下：

可資比較項目	交易日期	概約實用 面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元／ 平方呎) (附註)	調整後 租金 (港元／ 平方呎) (附註)
可資比較項目A	二零二四年 第三季	6,440	香港新界荃灣 柴灣角街 30-32號 京華工廠貨倉 大廈低層	11	10
可資比較項目B	二零二四年 第二季	6,273	香港新界荃灣 柴灣角街 30-32號 京華工廠貨倉 大廈低層	12	11
可資比較項目C	二零二四年 第二季	4,768	香港新界荃灣 柴灣角街 30-32號 京華工廠貨倉 大廈中層	10	9

## 董事會函件

可資比較項目	交易日期	概約實用 面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎) (附註)	調整後 租金 (港元/ 平方呎) (附註)
可資比較項目D	二零二四年 第一季	4,768	香港新界荃灣 柴灣角街 30-32號 京華工廠貨倉 大廈低層	11	10
可資比較項目E	二零二三年 第一季	5,646	香港新界荃灣 柴灣角街 30-32號 京華工廠貨倉 大廈低層	12	11

附註：已就可資比較物業的單位租金作出相關調整，包括面積、位置(包括樓層)、樓齡及狀況，以及可資比較物業交易日期與估值日期的時間差異，以計及該等物業與可資比較物業的差異。基於董事與獨立估值師的討論及經審閱可資比較物業清單，董事認為就物業市場租金估值而言，有關調整屬合適及合理。

預期根據荃灣貨倉租賃協議的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源結付。

經考慮荃灣貨倉租賃協議項下應付租金低於物業的公平市場租金，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)認為向林罡先生租用貨倉及辦公室屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

### 定價政策

本集團基於正常商業原則並參考租賃可資比較物業的當前市場租金、各業主就同類租賃向其他獨立第三方提供的過往報價及其他因素(如樓面面積、設施及位置)，與各業主經公平磋商後釐定第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自的應付租金。

---

## 董事會函件

---

為確保第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自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租金趨勢的房地產行業出版物)；
- (ii) 將上述市場租金(或租金趨勢(如適用))與第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的應付租金比較；及
- (iii) 倘任何第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下相關業主提出的應付租金高於有關物業的當前市場租金，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確認第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的使用權資產。

截至二零二四年十二月三日，本公司將予確認(i)第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議；及(ii)第二份重續函件、荃灣貨倉租賃協議及低額租約項下使用權資產的價值(未經審核)分別約為65.7百萬港元及68.7百萬港元。使用權資產的價值(未經審核)指整個租期內租賃付款的現值，根據香港財務報告準則第16號按增額借款利率折讓。

股東應注意，上述披露的使用權資產賬面值乃未經審核，日後可予調整。

### 訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的理由及裨益

本集團一直佔用第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的該等物業作業務營運。為確保本集團的業務營運於現有租約屆滿後不受影響，本集團已與各業主訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議。

本集團亦已委聘獨立估值師評估該等物業的公平市場租金，且認為與各該等物業鄰近的同類物業之公開市場租金相比，第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的租金付款屬公平合理。

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，第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理；以及各第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以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

為確保第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自依循定價基準且第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議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第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的建議租金，以確保有關租金乃由訂約各方經公平磋商而釐定，且第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的條款屬公平合理，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；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 本集團財務部已審閱第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自項下的建議應付租金是否符合定價政策；及
- (iii) 本公司的責任管理層在外聘法律、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。

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，可確保第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的交易將按正常商業條款進行，並符合本集團及股東的整體利益。

### 有關訂約方的資料

#### 本集團

本集團為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。

#### 業主

魏先生及魏女士為本公司的執行董事兼控股股東。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。

---

## 董事會函件

---

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，主要從事投資控股業務。

### 上市規則的涵義

第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的業主為魏先生、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)。

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，彼被視為魏先生之聯繫人，因此為本公司的關連人士。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)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(b)嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均由科林置業代理有限公司擁有60%權益。作為魏女士(本公司董事兼控股股東之一)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。

根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易全部均於十二個月期間內進行或互相關連，則該等交易將予合併計算，並視作一項交易處理。本集團與本公司控股股東及其聯繫人訂立低額租約，內容有關於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議日期前十二個月期間租賃日間護理中心、貨倉及員工宿舍。因此，低額租約項下根據第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議進行的交易因性質類似而合併計算。

## 董事會函件

低額租約的概要載列如下：

	租戶	業主	地址	物業用途	每月租金 (附註)	租期	
1	日期為二零二四年十月七日的屯門員工宿舍租賃協議	嘉濤耆康之家、嘉濤耆樂苑、輝濤護老院(安麗)、輝濤護老院(屯門)、荃灣老人中心及荃威安老院	魏霞生先生 (魏先生的舅父)	香港新界屯門青榕街2號屯門閣20樓A室	嘉濤耆康之家、嘉濤耆樂苑、輝濤護老院(安麗)、輝濤護老院(屯門)、荃灣老人中心及荃威安老院的員工宿舍	每月30,000 港元	二零二四年十月一日至二零二六年九月三十日
2	日期為二零二四年一月二十七日的輝濤護老院(屯門)員工宿舍租賃協議	輝濤護老院(屯門)	林韻方女士 (魏先生的姪女)	香港新界屯門青菱徑6號富麗大廈14樓D室	輝濤護老院(屯門)的員工宿舍	每月15,000 港元	二零二四年四月一日至二零二六年三月三十一日
3	日期為二零二四年十一月二十八日的土瓜灣貨倉租賃協議	東方中醫藥	罡成	香港九龍土瓜灣浙江街22號同順興大廈地下7號舖	貨倉	每月20,000 港元	二零二四年十二月一日至二零二六年十一月三十日
4	日期為二零二四年四月二十二日的嘉瑞園租賃協議	嘉瑞園	罡成	香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心地下高層C2及C4舖	嘉瑞園日間護理中心	每月40,000 港元	二零二四年四月一日至二零二六年三月三十一日
5	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園員工宿舍租賃協議	嘉瑞園護養院	魏先生	香港九龍旺角花園街11A號四海大廈6樓A室	嘉瑞園護養院的員工宿舍	每月8,000 港元	二零二四年十二月一日至二零二六年十一月三十日



## 董事會函件

	租戶	業主	地址	物業用途	每月租金 (附註)	租期	
6	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園員工宿舍租賃協議II	嘉瑞園護養院	魏先生	香港九龍旺角花園街11A號 四海大廈6樓B室	嘉瑞園護養院的 員工宿舍	每月8,000 港元	二零二四年 十二月一日至 二零二六年 十一月三十日
7	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園員工宿舍租賃協議III	嘉瑞園護養院	魏先生	香港九龍旺角花園街11A號 四海大廈6樓C室	嘉瑞園護養院的 員工宿舍	每月12,000 港元	二零二四年 十二月一日至 二零二六年 十一月三十日
8	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園員工宿舍租賃協議IV	嘉瑞園護養院	魏先生	香港九龍旺角花園街11A號 四海大廈6樓D室	嘉瑞園護養院的 員工宿舍	每月8,000 港元	二零二四年 十二月一日至 二零二六年 十一月三十日
9	日期為二零二四年七月十五日的荃威員工宿舍租賃協議	荃威安老院	林韻月女士(魏先生的姪女)	香港新界荃灣安逸街20號G座10樓01室	荃威安老院的員工 宿舍	每月18,000 港元	二零二四年 七月一日至 二零二六年 六月三十日
10	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園(紅磡)租賃協議	家宜到戶服務	罡成	香港九龍土瓜灣浙江街22號同順興大廈地下1及2號舖	嘉瑞園(紅磡)日間 護理中心	每月30,000 港元	二零二四年 四月一日至 二零二四年 十一月三十日

附註：每月租金應由租戶於低額租約期限內的每個曆月支付。

由於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下租約為固定租期，根據上市規則第十四A章，其項下擬進行的交易被視為本公司的一次性關連交易。

截至二零二四年十二月三日，本公司將予確認(i)第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議；及(ii)第二份重續函件、荃灣貨倉租賃協議及低額租約項下使用權資產的價值(未經審核)分別約為65.7百萬港元及68.7百萬港元。

---

## 董事會函件

---

由於第二份重續函件、荃灣貨倉租賃協議及低額租約所涉及的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的交易將構成本公司的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。

本公司的執行董事兼控股股東魏先生及魏女士被視為於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下擬進行的交易中擁有權益。因此，魏先生及魏女士已就批准第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的本公司董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，624,000,000股股份由上鋒有限公司（「上鋒」）持有，該公司由根據日期為二零一八年三月十九日的信託契據（經日期為二零一八年七月十七日的變更及移除受益人契據修訂及補充）成立的家族信託（即鄺氏及魏氏家族信託，「家族信託」）的受託人Shi Fung (PTC) Limited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624,000,000股股份（佔本公司已發行股本總額的62.4%）中擁有權益。此外，於最後實際可行日期，魏先生直接持有12,436,000股股份（佔本公司已發行股本總額的1.24%）。

魏先生、魏女士及彼等各自的聯繫人均於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議中擁有權益，因而須就批准第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的相關股東特別大會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無股東因於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，而須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議條款以及其項下擬進行的交易之公平性及合理性，以及如何在股東特別大會中投票向獨立股東提

---

## 董事會函件

---

供意見。概無獨立董事委員會成員於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易中擁有任何權益。

中毅資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會將於取得及考慮獨立財務顧問的意見後，就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易達成意見。

### 推薦建議

若獨立股東投票否決第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的相關決議案，則本集團將須搬遷日間護理中心、貨倉及員工宿舍，因而產生高昂的搬遷及裝修費用。在該情況下，業主已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日間護理中心、貨倉及員工宿舍遷至合適物業，惟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) 第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議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) 鑒於該等物業主要用作安老院，搬遷老人並非理想之舉，特別是需要特別護理服務的老人；
- (iii) 搬遷老人至另一安老院將耗費大量時間及產生高昂成本；及
- (iv) 本集團繼續租用該等物業，將日間護理中心、貨倉及員工宿舍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第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。中毅資本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36至37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38至58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。

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零二五年二月十九日(星期三)上午十一時正假座香港九龍藍田連德道8號興田邨興田商場2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-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。

本公司將於二零二五年二月十四日(星期五)至二零二五年二月十九日(星期三)(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二零二五年二月十三日(星期四)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。

---

## 董事會函件

---

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受委代表，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

二零二五年一月二十四日



**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：

有關

(1)重續現有租約；

及

(2)訂立新租賃協議

之須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司日期為二零二五年一月二十四日致股東之通函(「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，表明認為第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議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。中毅資本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。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等敬請 閣下垂注通函第11至35頁所載之董事會函件，及通函第38至58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，當中載有其對第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下擬進行之交易之意見。

經考慮獨立財務顧問之意見及其就相關事宜提供之推薦建議後，吾等認為，第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議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，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

柯衍峰先生

胡穎芳女士

王俊傑先生

謹啟

二零二五年一月二十四日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為中毅資本有限公司的函件全文，當中載有其就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔  
駱克道88號21樓

敬啟者：

有關  
(1) 重續現有租約；  
及  
(2) 訂立新租賃協議  
之須予披露及關連交易

### 緒言

茲提述吾等獲委聘就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行交易（「該等交易」）擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二五年一月二十四日的通函（「通函」）中的「董事會函件」（「董事會函件」）內，且本函件構成通函之一部分。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。

茲提述 貴公司日期為二零二二年五月十七日的公告以及日期為二零二二年六月二日的通函，內容有關重續與 貴公司控股股東及其聯繫人訂立的若干租約。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二四年十二月三日，貴集團與貴公司控股股東及其聯繫人訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議，內容有關為貴集團營運租賃若干物業，租期由二零二五年四月一日起至二零二八年三月三十一日。

### 第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議

誠如董事會函件所述，貴集團自二零一九年起一直在香港向貴公司控股股東及其聯繫人租用多項物業，供貴集團營運之用。

根據日期為二零一九年五月二十日就營運(i)嘉濤耆樂苑、(ii)嘉濤耆康之家、(iii)輝濤護老院(安麗)、(iv)輝濤護老院(屯門)、(v)荃灣中心、(vi)荃威安老院、(vii)荃灣中心的員工宿舍、(viii)嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍、(ix)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及(x)輝濤中西安老院的員工宿舍而租賃物業之原租賃協議(「原租賃協議」)，各份租賃協議均備有條文規定可於初始租期屆滿時重續租期三年，而另一條文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，惟因相關物業的當前市價下跌而下調每月租金除外。

貴集團與貴公司控股股東於二零二二年五月十七日訂立第一份重續函件，以按相同條款及條件重續原租賃協議，租期由二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日。

於二零二四年十二月三日，(i) 貴集團與貴公司控股股東訂立第二份重續函件，以按相同條款及條件第二次重續原租賃協議，租期由二零二五年四月一日起至二零二八年三月三十一日；及(ii) 貴公司的間接全資附屬公司嘉豐國際(作為租戶)與林罡先生(作為業主)訂立荃灣貨倉租賃協議，內容有關租賃位於荃灣的貨倉及辦公室。

### 獨立董事委員會

由柯衍峰先生、胡穎芳女士及王俊傑先生(即全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。吾等(即中毅資本有限公司)已獲委聘為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其相關主要股東、董事或最高行政人員，或彼等各自的聯繫人並無關連，因此，吾等被認為適合就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過去兩年，吾等並無出任 貴公司任何財務顧問職務。除獲委聘擔任獨立財務顧問外， 貴公司與吾等於過去兩年並無任何其他關係及／或委聘。

就吾等獨立於 貴公司而言，吾等注意到(i)除涉及目前獲委聘為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般專業費用外，概無現存其他安排令吾等據此已經或將會從 貴公司、其附屬公司或彼等各自的控股股東收取任何可能會被合理視為與吾等獨立性有關的費用或利益；及(ii)已付或將付予吾等的專業費用總額並不佔吾等於相關期間內足以影響吾等獨立性的大部分收益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為就該等交易而言，吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

### 吾等意見的基礎

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，已依據(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告(「二零二四／二零二五年度中期報告」)；(iii)載於通函附錄二由獨立估值師所編製的估值報告(「估值報告」)；(iv)董事及／或 貴公司高級管理層(「管理層」)提供的其他資料；(v)董事及管理層所表達的意見及聲明；及(vi)吾等對相關公開資料的審閱。吾等假設董事及管理層提供的所有資料及聲明(彼等須就此全權負責)於作出時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，而倘吾等的意見於最後實際可行日期後出現任何

---

## 獨立財務顧問函件

---

重大變動，吾等將盡快告知股東。吾等亦假設董事於通函作出的一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供的 貴公司、其顧問、董事及／或管理層(如適用)所表達意見的合理性。董事確認，就彼等所深知，彼等相信提供予吾等的資料概無遺漏任何重大事實或資料，且所作出陳述或所表達意見均經適當及審慎考慮後達致，亦概無遺漏其他事實或陳述，足以令致通函(包括本函件)中的任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已遵守上市規則第十三及十四A章採取充足必要步驟，以達致具合理基準的知情意見。作為獨立財務顧問，除本意見函件外，吾等不就通函內的任何部分內容負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並未對 貴公司或 貴公司的代表所提供或作出的資料、意見或陳述進行任何獨立核證，亦並無對 貴公司、其相關附屬公司或聯營公司(如適用)或任何參與該等交易的其他方之業務事宜、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮因該等交易而引致對 貴集團或股東的稅務影響。 貴公司已就該等交易及編製通函(本函件除外)獲其本身專業顧問另行提供意見。

吾等假設將會在並無任何豁免、修訂、增訂或延遲執行任何條款或條件的情況下，根據通函所載條款及條件完成該等交易。吾等假設就取得該等交易所需的一切必要政府、監管或其他批准及同意而言，不會出現任何延遲、限制、條件或約束，以致對該等交易預期衍生的擬定利益構成重大不利影響。此外，吾等的意見必然以最後實際可行日期當時的金融、市場、經濟、特定行業及其他條件以及於該日吾等可獲得的資料為基礎。

本函件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 主要考慮因素及理由

吾等於達致有關該等交易的意見及推薦建議時，已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團的背景資料

誠如二零二四／二零二五年度中期報告所載，貴集團主要從事在香港為長者提供安老院服務及日間護理服務，並分為兩個業務分部營運，包括(i)安老服務分部(「安老服務」)；及(ii)持有投資物業分部(「持有投資物業」)。下文載列摘錄自二零二四／二零二五年度中期報告的貴集團截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月的主要綜合財務資料。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	147,971	135,157
— 安老服務	139,755	132,025
— 持有投資物業	8,216	3,132
期內溢利	25,501	20,126

根據二零二四／二零二五年度中期報告所示，收益由截至二零二三年九月三十日止六個月約135.2百萬港元增加至截至二零二四年九月三十日止六個月約148.0百萬港元，主要由於(i)兩間位於藍田的新護理安老院於截至二零二四年九月三十日止六個月開始營運，致使提供安老院服務的收益增加；及(ii)貴集團於二零二四年二月完成收購位於荃灣的物業，並自此出租予獨立第三方以作經營安老院，引致租金及管理費收入增加。

貴集團截至二零二四年九月三十日止六個月的溢利約為25.5百萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月約20.1百萬港元增加約5.4百萬港元或約26.9%，主要歸因於如上所述的收益增加。

## 獨立財務顧問函件

由於 貴集團超過90%的收益來自安老服務(即其主營業務)，第二份重續函件對於 貴集團維持其作為運營商的安老院舍組合及繼續從經營安老院舍中創造可持續收入至關重要。

下文載列摘錄自二零二四／二零二五年度中期報告所載中期簡明綜合財務狀況表之 貴集團若干主要綜合財務資料。

	於	
	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	838,997	863,301
— 投資物業	368,100	368,100
— 使用權資產	265,674	282,115
負債總額	398,032	428,774
貴公司擁有人應佔權益	440,894	434,293
現金及現金等價物	50,002	37,420

於二零二四年九月三十日， 貴集團的資產總值約為839.0百萬港元，較於二零二四年三月三十一日約863.3百萬港元減少約24.3百萬港元或約2.8%。該減少乃主要由於(i)短期銀行存款減少約29.0百萬港元；及(ii)使用權資產減少約16.4百萬港元，惟部分被(i)現金及現金等價物增加約12.6百萬港元；(ii)貿易應收款項增加約5.2百萬港元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加約5.7百萬港元所抵銷。使用權資產的價值(未經審核)指整個租期內租賃付款的現值，根據香港財務報告準則第16號按增額借款利率折讓，且隨時間流逝而減少。根據第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議， 貴公司截至二零二四年十二月三日(即第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議日期)已確認的使用權資產的價值(未經審核)約為65.7百萬港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二四年九月三十日，貴集團的負債總額約為398.0百萬港元，較二零二四年三月三十一日的428.8百萬港元減少約30.8百萬港元或約7.2%。該減少乃主要由於(i)租賃負債減少約13.5百萬港元；(ii)銀行借款減少約13.0百萬港元；及(iii)應付所得稅減少約5.1百萬港元。

於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日，貴公司擁有人應佔貴集團權益分別約為434.3百萬港元及440.9百萬港元，維持相對穩定。

於二零二四年九月三十日，貴集團的現金及現金等價物約為50.0百萬港元，較二零二四年三月三十一日約37.4百萬港元增加約33.6%。

### 2. 第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議

#### (i) 有關貴集團的資料以及第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的背景

貴集團自二零一九年起一直在香港向貴公司控股股東及其聯繫人租用多項物業，供貴集團營運之用。

根據原租賃協議，各份租賃協議均備有條文規定可於初始租期屆滿時重續租期三年，而另一條文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，惟因相關物業的當前市價下跌而下調每月租金除外。

貴集團與貴公司控股股東於二零二二年五月十七日訂立第一份重續函件，以按相同條款及條件重續原租賃協議，租期由二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日。

於二零二四年十二月三日，(i) 貴集團與貴公司控股股東訂立第二份重續函件，以按相同條款及條件第二次重續原租賃協議，租期由二零二五年四月一日起至二零二八年三月三十一日；及(ii) 貴公司的間接全資附屬公司嘉豐國際(作為租戶)與林罡先生(作為業主)訂立荃灣貨倉租賃協議，內容有關租賃位於荃灣的貨倉及辦公室。

**(ii) 訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的理由及裨益**

誠如董事會函件所述，貴集團一直佔用第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的該等物業作業務營運。為確保貴集團的業務營運於現有租約屆滿後不受影響，貴集團已與各業主訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議。

貴集團亦已委聘獨立估值師評估該等物業的公平市場租金，且認為與各該等物業鄰近的同類物業之公開市場租金相比，第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的租金付款屬公平合理。

鑒於上述原因，董事認為，第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理；以及第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議及其項下擬進行的交易均於貴集團一般及日常業務過程中按正常或更佳的商業條款訂立，且符合貴集團及其股東的整體利益。

鑒於(i)上述貴集團主營業務的性質，及(ii)第二份重續函件乃根據原租賃協議的條款訂立以延長租期，吾等認為第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立。

**(iii) 第二份重續函件的主要條款**

吾等已審閱原租賃協議、第一份重續函件及第二份重續函件，並了解原租賃協議的條款(其中包括)規定應於初始租期屆滿時按原租賃協議的相同條款及條件自動重續租期三年，惟因相關物業的當前市價下跌而下調每月租金除外。因此，第二份重續函件屬原租賃協議的延伸部分，除所涉期限外，第二份重續函件的條款與原租賃協議基本相同。

## 獨立財務顧問函件

下表概述各第二份重續函件的主要條款。

物業編號	重續函件	地址	租期	物業用途	面積(實用樓面面積)	年度租金金額 (截至三月三十一日止年度)	第二份重續函件的單位月租 (概約) (附註1)	獨立估值師評估的公平單位月租 (概約)
1	嘉濤耆樂苑第二份租賃重續函件	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	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日	嘉濤耆樂苑	約18,680平方呎	二零二六年：4,860,000港元 二零二七年：4,860,000港元 二零二八年：4,860,000港元	每平方呎21.68港元	地下8-12號舖：每平方呎41港元 1字樓：每平方呎22港元
2	嘉濤耆康之家第二份租賃重續函件	香港新界屯門青菱徑3號東威閣1字樓	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日	嘉濤耆康之家	約12,277平方呎	二零二六年：2,376,000港元 二零二七年：2,376,000港元 二零二八年：2,376,000港元	每平方呎16.13港元	每平方呎22港元
3	輝濤護老院(安麗)第二份租賃重續函件	香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓1-17號舖	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日	輝濤護老院(安麗)	約5,271平方呎	二零二六年：1,236,000港元 二零二七年：1,236,000港元 二零二八年：1,236,000港元	每平方呎19.54港元	每平方呎27港元
4	輝濤護老院(屯門)第二份租賃重續函件	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)	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日	輝濤護老院(屯門)	約8,645平方呎	二零二六年：2,004,000港元 二零二七年：2,004,000港元 二零二八年：2,004,000港元	每平方呎19.32港元	每平方呎28港元
5	荃灣中心第二份重續函件	香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1樓C1舖	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日	荃灣中心	約15,950平方呎	二零二六年：2,904,000港元 二零二七年：2,904,000港元 二零二八年：2,904,000港元	每平方呎15.17港元	每平方呎21港元



## 獨立財務顧問函件

物業編號	重續函件	地址	租期	物業用途	面積(實用樓面面積)	年度租金金額 (截至三月三十一日止年度)	第二份重續函件的單位月租 (概約) (附註1)	獨立估值師評估的公平單位月租 (概約)
6	荃威安老院第二份租賃重續函件	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	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日	荃威安老院	約15,729平方呎	二零二六年：2,724,000港元 二零二七年：2,724,000港元 二零二八年：2,724,000港元	每平方呎14.43港元	每平方呎24港元
7	荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件	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	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日	荃灣中心的員工宿舍	約425平方呎	二零二六年：146,400港元 二零二七年：146,400港元 二零二八年：146,400港元	每平方呎28.71港元	每平方呎30港元
8	嘉濤員工宿舍第二份租賃重續函件	香港新界屯門井財街7號力生大廈2樓C及D室及平台	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日	嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍	約8,257平方呎(包括平台面積7,427平方呎)	二零二六年：356,400港元 二零二七年：356,400港元 二零二八年：356,400港元	每平方呎3.60港元 (附註2)	每平方呎4港元 (附註2)
9	員工宿舍第二份租賃重續函件	香港旺角花園街11號四海大廈3樓	二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日	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	約799平方呎	二零二六年：254,400港元 二零二七年：254,400港元 二零二八年：254,400港元	每平方呎26.53港元	每平方呎28港元

## 獨立財務顧問函件

物業 編號	重續函件	地址	租期	物業用途	面積(實用 樓面面積)	年度租金金額 (截至三月三十一日 止年度)	第二份重續函 件的單位月租 (概約) (附註1)	獨立估值師 評估的公平 單位月租 (概約)
10	輝濤中西安老 院員工宿舍 第二份租賃 重續函件	香港九龍浙江 街22號同順 興大廈3樓10 室及平台	二零二五年四 月一日至二 零二八年三 月三十一日	輝濤中西安老 院的員工宿 舍	約266平方呎 (連同280平 方呎的平台)	二零二六年： 60,000港元 二零二七年： 60,000港元 二零二八年： 60,000港元	每平方呎 18.80港元 (附註2)	每平方呎34港 元(附註2)

附註：

1. 每月租金應由租戶於第二份重續函件期限內的每個曆月支付。
2. 在計算單位月租時，平台面積不計算在內。

### 年度租金金額

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年三月三十一日止三個年度各年，第二份重續函件項下年度租金總額分別為16,921,200港元、16,921,200港元及16,921,200港元。

各第二份重續函件的租金金額乃由訂約方經參考訂立原租賃協議時周邊地區同類物業當前市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定(荃威安老院第二份租賃重續函件除外，因並無足夠地方市場數據，亦已分析其他地區的安老院租金交易)，而該等物業的交易日期與估值日期相近。若未完全符合上述篩選標準，獨立估值師將擴大研究範圍，以識別在較早日期成交但在位置及性質方面與該等物業可資比較的租金可資比較項目。

### (iv) 荃灣貨倉租賃協議的主要條款

日期：二零二四年十二月三日

訂約方：嘉豐國際(作為租戶)；及  
林罍先生(作為業主)

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 物業位置 : 香港新界荃灣柴灣角街30-32號京華工廠貨倉大廈3樓B室
- 物業面積(實用樓面面積) : 約5,800平方呎
- 租期 : 二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日
- 每月租金費用 : 每月租金55,000港元應由嘉豐國際於荃灣貨倉租賃協議期限內的每個曆月支付。
- 荃灣貨倉租賃協議的單位月租 : 每平方呎約9.48港元
- 獨立估值師評估的公平單位月租 : 每平方呎10港元

### 過往租金金額

嘉豐國際與林罡先生訂立短期租約，由二零二四年十一月一日至二零二五年三月三十一日，每月租金為55,000港元，以作貨倉用途。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，貴集團就租賃貨倉已付／應付嘉豐國際的過往租金金額分別為零、零及275,000港元。

### 年度租金金額

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年三月三十一日止三個年度各年，根據荃灣貨倉租賃協議，貴集團應付林罡先生的租金分別為660,000港元、660,000港元及660,000港元，乃由訂約方經參考貨倉及辦公室周邊地區同類物業當前市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

獨立估值師認為，於二零二四年十月三十一日的公平市場月租為每月56,400港元(相等於每年676,800港元)。截至二零二六年、二零二七年及二零二八年三月三十一日止三個年度各年，根據荃灣貨倉租賃協議 貴集團應付林罡先生的租金分別為660,000港元、660,000港元及660,000港元，略低於上述公平市場租金。

### (v) 第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的主要條款分析

誠如董事會函件所述，貴集團乃基於正常商業原則並參考租賃同類物業的當前市場租金、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第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的應付租金。

為確保第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自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，管理層將遵循以下程序：

- (a) 搜尋相同物業、同一樓宇內物業及鄰近地區物業的實際租金交易(倘並無相關交易，則參考描述相關地區租金趨勢的房地產行業出版物)；
- (b) 將上述市場租金(或租金趨勢(如適用))與第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的應付租金比較；及
- (c) 倘任何第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議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，則要求有關業主降低應付租金。

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中誠達行(香港)有限公司(即獨立估值師)評估該等物業的公平市場租金，以供董事會內部參考。在評估 貴集團根據第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議應付的租金是否公平合理時，吾

---

## 獨立財務顧問函件

---

等已審閱獨立估值師出具並載於通函附錄二的估值報告，當中載有該等物業於二零二四年十月三十一日的市場租金估值。

### 獨立估值師的獨立性、資格及工作範圍

吾等已就編製估值報告審閱及查詢獨立估值師的資格及經驗，並注意到獨立估值師為一間專門為從事不同行業的客戶就各類目的提供估值服務的公司。獨立估值師就多種資產及業務提供評估，於為香港、美國及上海上市公司及非上市跨國公司提供估值及顧問服務方面擁有豐富經驗。基於獨立估值師所提供的資料，估值報告的負責人聶志勇先生（「聶先生」，獨立估值師的董事總經理）為中國房地產估價師、皇家特許測量師學會（「RICS」）會員及香港測量師學會會員。彼於大中華區（包括香港）的專業物業估值及顧問服務擁有逾26年經驗。

據與獨立估值師進行的討論及其作出的確認，吾等知悉(i)獨立估值師對其在整個估值過程中所依據資料的準確性及完整性並無疑慮；及(ii)獨立估值師對管理層或任何其他人士向獨立估值師所作出任何陳述並無疑慮。

吾等亦已審閱獨立估值師就估值報告與 貴公司訂立的委聘條款（尤其是工作範圍），並注意到該等條款與所需提供的意見相稱，且工作範圍並無限制，可能對獨立估值師在估值報告中提供的保證程度造成不利影響。

吾等已就獨立估值師當前或過往與 貴公司、業主以及 貴公司或業主任一方的核心關連人士有否任何關係向彼查詢，並注意到除現時的委聘、於二零二四年初就 貴公司的收購事項獲委聘進行估值及就 貴公司的年度審計獲委聘進行估值外，則概不存在任何其他關係。經與獨立估值師討論並獲其確認，上述估值委聘產生的總收益並不構成獨立估值師年度收益的重大部分。獨立估值師認為，且吾等信納，獨立估值師獨立於 貴公司及業主。

吾等已就(i)所採用的估值方法；(ii)篩選可資比較租金交易的標準(包括地點、物業種類及用途以及交易日期)；及(iii)可資比較租金交易的來源與獨立估值師進行討論。

### 估值方法

吾等獲獨立估值師告知，估值報告乃按照RICS所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效的《RICS估值 — 環球準則》(包含國際估值標準委員會的國際估值準則)編製。吾等注意到，獨立估值師採用市場法，經參考所涉地區同類物業的租金交易或招租情況後作出必要調整，以反映該等物業與可資比較項目之間在時間、地點、樓層、樓齡、面積、景觀、交通便利程度等各種因素的差異。據獨立估值師所告知，此方法獲廣泛接納，在所涉市場位處香港(為公開物業市場)且市場可資比較項目充裕及可於公共途徑獲取的前提下，實乃評估同類物業相關租金的最佳指標。獨立估值師告知，彼等尚未且認為無需採用第二估值法進行交叉核對，原因是該等物業各自有充足的市場可資比較項目。第二估值法涉及以成本法估算物業價格及估算獲得租金的回報率，過程複雜並涉及大量專業判斷，故僅會於物業非常獨特且並無合適的市場可資比較項目時方予採用。基於上文所述，吾等認為，獨立估值師於釐定該等物業的公平市場租金時所採用的估值法屬合理及可予接受。

吾等注意到，獨立估值師於評估公平市場租金時已考慮有關物業類型租金當前的市況及地點，並已核查該等物業毗鄰地區同類物業的可資比較租金，且已基於市場租金(被定義為「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」)進行市場租金估值。因此，吾等認為獨立估值師為釐定該等物業公平市場租金所採用的方法、基準及假設均屬合適。在吾等與獨立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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，由於所有該等物業均位於香港，而香港是一個開放的物業市場，市場可資比較項目充足並可在公共領域獲得，且獨立估值師能夠就每項該等物業識別至少三(3)項可資比較租金交易，而吾等認為3項樣本數量屬充分。市場法涉及獨立估值師的判斷最少，且在市場可資比較項目充足的情況下被認為是最合適的估值方法。因此，吾等同意獨立估值師的意見，認為概無其他更為合適的估值方法。

### 可資比較租金交易

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

吾等已查詢、取得並審閱獨立估值師就該等物業分別確立的可資比較項目清單，並得悉獨立估值師已就該等物業分別確認至少三(3)項可資比較項目。據獨立估值師所告知，可資比較項目的篩選標準為(i)與該等物業位處同一地區(荃威安老院(編號6)除外，因並無足夠地方市場數據，亦已分析其他地區的安老院租金交易)；(ii)與該等物業位於相同樓宇或綜合大樓內(如有)或與該等物業臨近的街道上(荃威安老院除外，原因如上所述)；(iii)與該等物業相似的交通便利程度；及(iv)與該等物業相同的使用類型。獨立估值師進一步告知，可資比較項目的詳情來自物業交易數據庫、土地註冊處或物業代理。吾等已查詢、取得並審閱獨立估值師就每項該等物業確認的每項可資比較項目的來源資料，並信納所有可資比較項目均源自物業交易數據庫、土地註冊處或物業代理。吾等亦特別注意到，若干該等物業已採用位處香港其他地區或在較早時期(即二零二零年至二零二三年)成交的可資比較項目。吾等向獨立估值師查詢後獲悉，與該等物業性質相同、位於同一發展項目／地區及交易日期與估值日期(即二零二四年十月三十一日)相近的可資比較項目為首選，因為該等可資比較項目需要獨立估值師作出較低主觀性及判斷性的調整。吾等已審閱所提供的可資比較項目清單。然而，倘獨立估值師在彼等的實地視察中及從各種市場來源無法識別標的商場／鄰近開發項目中與該等物業性質相似的合適和近期的租賃交易／登記項目，則獨立估值師會考慮是否擴大地點或成交時間標準使得獨立估值師能夠透過較低主觀性及判斷性的調整來識別更合適的可資比較租金交易。吾等亦信納獨立估值師所選取的所有可資比較項目均符合獨立估值師

---

## 獨立財務顧問函件

---

所設定的上述篩選標準。考慮到合理從承租人的角度來看，(i)物業的位置及交通便利程度是釐定租金的主要特徵之一；(ii)物業用途在很大程度上會影響租金價值；及(iii)自估值日期起計四年期間內，已掌握整體租賃市場及經濟狀況，並且有足夠數量的公開交易可供估值用途，吾等同意獨立估值師的篩選準則就識別可資比較獨立估值師及釐定該等物業的公平市場租金而言屬合適。

吾等亦向獨立估值師了解得知，其已作出若干調整(包括但不限於可資比較項目的交易日期與估值日期之間的時間差異、面積、地點及樓層)，以計及該等物業與可資比較項目之間的差異。具體而言，吾等注意到獨立估值師曾試圖就估值目的取得最近交易日期(即12個月內)，而就若干具備於二零二零年至二零二三年內進行的可資比較交易的該等物業而言，吾等發現獨立估值師已作出調整以反映時間差。吾等亦注意到，對於若干並無合適可資比較租金交易的該等物業，獨立估值師已向物業代理取得租金清單，並已作出調整，以反映業主要價與可能交易價格之間的差異。吾等已審閱該等物業的公平市場租金的計算方式，明白就可資比較項目作出調整的理由。吾等注意到，時間差調整乃根據差餉物業估價署公佈的官方私人物業租金指數作出，以反映可資比較項目的交易日期與該等物業估值日期之間的租金變動。

吾等已仔細審閱各項該等物業的每項可資比較項目的調整附表，並注意到估值師所採納的以下一般原則：

地點： 倘可資比較項目的地點遜於該物業，則採用上調方案；倘可資比較項目的地點優於該物業，則採用下調方案。

樓層： 就零售物業而言，地下物業的單位租金高於位於1樓或2樓的物業。就住宅物業而言，單位租金會隨著住宅樓宇的樓層上升而逐漸增加。就工業物業而言，單位租金在同一幢樓宇的不同樓層之間變化不大。



---

## 獨立財務顧問函件

---

- 面積：面積較大的物業的單位租金低於面積較小的物業。倘可資比較項目的物業面積大於該物業，則採用上調方案；倘可資比較項目的物業面積小於該物業，則採用下調方案。
- 時間：根據差餉物業估價署公佈的官方私人物業租金指數，按可資比較項目訂立的時間作出時間調整。
- 要價：對於若干並無合適可資比較租金交易的該等物業，獨立估值師從物業代理處取得租金清單，並應用調整以反映業主要價租金與可能交易租金之間的差異。調整程度基於獨立估值師的內部資料庫及經驗。

吾等信納上述一般原則為合適且合理。

根據吾等對獨立估值師所採用可資比較項目進行的討論及審閱，吾等認為可資比較項目屬公平且具代表性，而有關調整能夠合適且合理地為該等物業的市場租金進行估值。

### 估值報告結論

就估值報告而言，吾等已遵守上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段的規定，並已進行(包括但不限於)以下工作：(i)與獨立估值師討論估值報告所應用的方法及所採納的主要基準及假設；(ii)評估估值報告的負責人聶先生的經驗及專業知識以及獨立估值師最近承接的估值工作；(iii)查詢任何與貴公司以及貴公司或業主任一方的核心關連人士之間的當前或過往關係，並注意到除現時的委聘及就貴公司的年度審計獲委聘進行估值外，則概不存在任何其他關係；及(iv)審閱有關估值報告的委聘條款。

---

## 獨立財務顧問函件

---

基於吾等所進行的上述工作，吾等認為(i)估值報告所採用的方法以及所採納的主要基準及假設屬公平合理；(ii)委聘函件所述服務範圍屬恰當；(iii)獨立估值師聶先生為估值報告的負責人，具備足夠資格、經驗及專業知識，故合資格發出估值報告。吾等並無注意到任何事項，以致吾等對估值報告是否公平合理作出懷疑。

經比較 貴集團根據第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議每月應付的單位租金以及獨立估值師評估的公平市場單位月租，吾等發現，所有應付單位租金均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，故吾等認為各第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的應付租金(及倘相關物業的當前市值被調低，則可能對每月租金作出下調)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。

### 支付條款

根據第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的條款，租戶須於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的期限內每個曆月支付月租。

按月支付租金為業主與租戶於一般租賃協議中經公平磋商後最常採用的支付條款，且被視為公平合理。

### 3. 內部監控措施

誠如董事會函件所述，為確保第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自依循定價基準且第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議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：

- (i) 貴集團相關營運部門與管理層已審視第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的建議租金，以確保有關租金乃由訂約各方經公平磋商而釐定，且第二

---

## 獨立財務顧問函件

---

份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的條款屬公平合理，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第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自項下的建議應付租金是否符合定價政策；及
- (iii) 貴公司的責任管理層在外聘法律、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 貴公司已委聘獨立估值師為該等物業的公平市場租金進行專業估值，以供 貴公司內部參考，確保第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自項下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 貴集團根據第一份重續函件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，第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的應付租金亦將按相同方式作記錄。

基於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第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 意見及推薦建議

經考慮上文討論的因素及理由，吾等認為，該等交易乃於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦建議(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准該等交易。

此 致

嘉濤(香港)控股有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
中毅資本有限公司  
聯席董事  
吳旻珊  
謹啟

二零二五年一月二十四日

附註：

吳旻珊女士為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的持牌人士，並為中毅資本有限公司有關第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的負責人員。吳女士於香港機構融資行業積逾十年經驗。

## 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準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C3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>(5)</sup>
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	12,436,000 (L)	1.24

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。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) 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) 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	配偶權益	646,436,000 <sup>(3)</sup>	64.6
林罡先生	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。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) 董事於資產的權益**

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二零二四年三月三十一日(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，董事確認本集團自二零二四年三月三十一日(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
中毅資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中誠達行(香港)有限公司	香港測量師學會會員

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二零二四年三月三十一日(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) 第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議；
- (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。

以下為獨立估值師中誠達行(香港)有限公司就其截至二零二四年十月三十一日對本集團將租賃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  
香港特別行政區  
九龍  
尖沙咀  
漆咸道南39號  
鐵路大廈  
25樓02室  
電話：+852 2180 6460



[www.valquestadv.com](http://www.valquestadv.com)

#### 關於：位於香港各項物業(「該等物業」)的租金估值

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，對貴集團將於香港租賃之該等物業(於附奉之估值報告詳細描述)進行租金估值，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等物業於二零二四年十月三十一日(「估值日期」)之市場租金的意見。

**估值基準**

該等物業權益乃按「市場租金」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，「市場租金」定義為「經適當市場營銷後，自願出租人及自願承租人各自於知情、審慎及不受脅迫之情況下，在公平交易中按適當租賃條款於估值日期租賃房地產權益之估計金額」。

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)作出。

**一般估值假設**

於估值過程中，吾等假設已全數繳清所有必要的土地出讓金。該等物業擁有人於整個未屆滿餘下土地使用權年期擁有法定及可強制執行的業權，以及擁有租賃、使用、佔用或轉讓該等物業的自由及不受中斷的權利。吾等假設已就發展該等物業取得了相關政府機關的所有同意、批准及許可證，且該等物業的設計、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等物業的抵押、按揭或欠款(包括但不限於建設成本、土地出讓金及相關費用，如有)，或出售成交或租賃時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可能影響其租金價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值一般包括構成建築服務設施之所有廠房及機器。然而，吾等之估值並不包括完全為了佔用人之工業或商業工序而可能安裝之加工廠房、機器及設備，以及傢俱及裝飾、租戶的固定裝置及配件。

市場租金乃根據該等物業於估值日期的現況，假設該等物業自估值日期起計的正常租期內重新出租(並無考慮該等物業於估值日期的佔用情況)而可達致的租金。以此估計的市場租金不包括差餉、地租、管理費、冷氣費及所有租戶的支出與費用。

### 估值方法

經考慮有相關物業租金數據可供參考，吾等使用直接比較法對該等物業進行估值，當中參考本地市場中可資比較的租金案例，並作出調整以反映該等物業與可資比較案例在交易性質、交易時間、地點、樓層、樓齡、面積、視野及便利程度(倘適用)等多項因素方面之差異。在有可資比較租金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的單位租金。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租金數據。所採納的單位租金乃經考慮吾等所識別可資比較交易單位租金之必要調整後計算得出。

於吾等的租金估值中，吾等嘗試物色在計算市場租金時需要最少調整的租金可資比較項目。與該等物業性質相同、位於同一發展項目／地區及交易日期與估值日期相近的租金可資比較項目為首選。

倘未能完全符合上述甄選準則，吾等已擴大研究範圍以識別於較早日期成交但被視為在地點及性質方面與該等物業相若的租金可資比較項目。然後，吾等應用時間調整(基於差餉物業估價署公佈的租金指數，吾等認為此調整較為客觀)及其他相關調整，以得出該等物業的租金價值。吾等可藉此減少對其餘需要較主觀及判斷估計的因素的考量。

有關更多詳情，請參閱該等物業的估值報告。

#### 資料來源

吾等在相當程度上倚賴 貴公司就該等物業所提供之資料，並已接納有關該等物業識別、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

吾等已就該等物業在香港土地註冊處進行搜索，並適時作出相關查詢。然而，吾等並無調查原始文件以核實可能未出現在 貴公司給予吾等之副本中的任何修訂。

#### 視察地盤

吾等已視察該等物業。在視察過程中，吾等注意到該等物業的維修狀況就其樓齡及用途而言大致上合理。然而，吾等概無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。由於吾等並非可就此提供建議的合資格結構工程師，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。吾等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，因此並無進行詳細實地測量以核實該等物業樓面面積之準確性，惟吾等已假設 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，本報告中所列所有款額均為港元（「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等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

二零二五年一月二十四日

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方面擁有逾26年經驗。

## 估值概要

## 組別一 — 貴集團將於香港租賃佔用之物業

編號	地址	截至二零二四年 十月三十一日在 現有狀況下的 市場租金 港元／月，按 100%利率基準
1.	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	531,000
2.	香港新界屯門青菱徑3號東威閣1字樓	270,000
3.	香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓1-17號舖	142,000
4.	香港新界屯門青菱徑6號富麗大廈一樓(包括地下入口)	242,000
5.	香港新界荃灣荃景圍86號荃灣中心商場一樓C1舖	335,000
6.	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字樓餐廳	380,000
7.	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	12,900
8.	香港新界屯門井財街7號力生大廈2樓C及D室及平台	36,200
9.	香港九龍花園街11號3樓	22,400
10.	香港九龍浙江街22號同順興大廈3樓10室及平台	9,100
11.	香港新界荃灣柴灣角街30-32號京華工廠貨倉大廈3樓B室	56,400
	總計：	<u><u>2,037,000</u></u>



## 估值報告

## 組別一 — 貴集團將於香港租賃佔用之物業

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年 十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
1. 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	該物業包括五間連接的地下商舖，以及一幢於一九八零年左右落成的22層高綜合樓(「力生大廈」)的整個1字樓。	於估值日期，標的物業被用作老人中心。	531,000港元  (港幣五十三萬一千元正)
(佔屯門市地段第126號第1,313份之560份)	該物業的實用面積詳情如下：		
	部分	實用面積 (平方呎)	
	地下8-12號舖	6,287	
	1字樓	12,393	
	總計	<u>18,680</u>	
	該物業乃按新批租約第TM2252號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。地租相當於該物業當時應課差餉租值的百分之三。		

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為嘉濤安老有限公司，詳情見日期為二零零零年十一月二十三日的註冊編號TM974154。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 日期為一九八零年十月二十三日的大廈公契，詳情請參見註冊編號TM199538；

- b) 根據建築物條例第26A(1)條發出日期為二零一二年七月二十三日的編號INVO00195/NT/11/TE取代命令連圖則，詳情請參見註冊編號21080900920153 (備註：建築事務監督有關公共部分發出)；及
- c) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，詳情請參見日期為二零一四年十一月二十八日的註冊編號14121002370022。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月二十一日進行視察。
- (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，吾等已分析五組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎/ 月)	調整後 租金 (港元/ 平方呎/ 月)
1	二零二四年 第四季	1,138	香港新界屯門青柏徑地舖	53	29(地下) 15(1字樓)
2	二零二四年 第二季	365	香港新界屯門青棉徑地舖	82	43(地下) 24(1字樓)
3	二零二四年 第四季	153	香港新界屯門青棉徑地舖	90	47(地下) 26(1字樓)
4	二零二四年 第四季	420	香港新界屯門青翠徑地舖	83	44(地下) 24(1字樓)
5	二零二四年 第二季	4,787	香港新界屯門青棉徑3號地下	49	43(地下) 20(1字樓)

上述租金數據乃源自當地經紀公司，由於該等可資比較項目與標的物業位於同一地區而被選定並進行分析。

- (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) 交易性質：對於自物業代理取得的租賃資料，吾等已下調其估值，以反映業主的要價租金與可能的交易租金之間的差異；
- b) 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；

- c) 地點：反映標的物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。倘標的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，則吾等相應下調其估值，反之亦然；
  - d) 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；
  - e) 支出：可資比較項目包括地租。吾等於估值時已計入地租，以得出實際淨租金；及
  - f) 樓層：吾等於得出適用於標的物業1字樓的單位租金時，已考慮下調吾等選定的可資比較項目(地下樓層)的估值，以反映標的樓層之間的交易潛力差異。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等採納的單位租金(按實用面積基準)分別為地下樓層41港元及1字樓22港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積18,680平方呎計算得出市場租金為531,000港元(已約整)。

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年
			十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
2. 香港新界屯門青 菱徑3號東威閣 1字樓	該物業包括一幢於一九八三年左 右落成的19層高綜合樓(「東威閣」) 的整個1字樓。	於估值日期， 標的物業被用 作老人中心。	270,000港元 (港幣二十七萬 元正)
(佔屯門市地段 第182及184號第 1,623份之275份)	該物業的實用面積約為12,277平方 呎。  該物業乃按新批租約第TM2317 及TM2296號持有，共同年期由 一八九八年七月一日起計為期99 年，並已依法續期至二零四七年 六月三十日。地租相當於該物業 當時應課差餉租值的百分之三。		

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為嘉濤置業有限公司，詳情見日期為二零二零年十一月二十三日的註冊編號TM974155。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 日期為一九八三年十月十七日的大廈公契，詳情請參見註冊編號TM232747；
  - b) 日期為一九八三年九月十五日的管理協議，詳情請參見註冊編號TM232748；
  - c) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，詳情請參見日期為二零一四年十一月二十八日的註冊編號14121002370014；及
  - d) 根據建築物條例第30(B)3條發出的編號UMB/5OL133/2302-097/0001通知(備註：建築事務監督有關公共部分發出)。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月二十一日進行視察。

- (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，吾等已分析五組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎/ 月)	調整後 租金 (港元/ 平方呎/ 月)
1	二零二四年 第四季	1,138	香港新界屯門青柏徑地舖	53	16
2	二零二四年 第二季	365	香港新界屯門青棉徑地舖	82	25
3	二零二四年 第四季	153	香港新界屯門青棉徑地舖	90	27
4	二零二四年 第四季	420	香港新界屯門青翠徑地舖	83	25
5	二零二四年 第二季	4,787	香港新界屯門青棉徑3號地下	49	20

上述租金數據乃源自當地經紀公司，由於該等可資比較項目與標的物業位於同一地區而被選定並進行分析。

- (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：
- 交易性質：對於自物業代理取得的租賃資料，吾等已下調其估值，以反映業主的要價租金與可能的交易租金之間的差異；
  - 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；
  - 地點：反映標的物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。倘標的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，則吾等相應下調其估值，反之亦然；
  - 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；
  - 支出：可資比較項目包括地租。吾等於估值時已計入地租，以得出實際淨租金；及

- f) 樓層：吾等於得出適用於位於1字樓的標的物業單位租金時，已考慮下調吾等選定的可資比較項目(地下樓層)的估值，以反映可資比較項目與標的物業之間的交易潛力差異。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金(按實用面積基準)為22港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積12,277平方呎計算得出市場租金為270,000港元(已約整)。

## 估值報告

物業	描述及年期	估用詳情	截至二零二四年 十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
3. 香港新界屯門青 桃徑3號安麗大 廈1字樓1-17號舖  (佔屯門市地段 第200號第116份 之21份)	<p>該物業包括一幢於一九八二左右落成的13層高綜合樓(「安麗大廈」)的整個1字樓(由17間連接的商舖組成)。</p> <p>該物業的實用面積約為5,271平方呎。</p> <p>該物業乃按新批租約第TM2349號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。地租相當於該物業當時應課差餉租值的百分之三。</p>	於估值日期，標的物業被用作老人中心。	142,000港元  (港幣十四萬二千元正)

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為嘉益有限公司，詳情見日期為二零二零年十一月二十三日的註冊編號TM974157。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 以Kwan Sum為受益人的日期為一九八二年三月十六日的大廈公契，詳情請參見註冊編號TM212266；
  - b) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人的按揭，詳情請參見日期為二零二零年六月十八日的註冊編號20071302260107；及
  - c) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人的日期為二零二零年六月十八日的租約轉讓契，詳情請參見註冊編號20071401780102。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月二十一日進行視察。

- (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，吾等已分析五組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎/ 月)	調整後 租金 (港元/ 平方呎/ 月)
1	二零二四年 第四季	1,138	香港新界屯門青柏徑地舖	53	19
2	二零二四年 第二季	365	香港新界屯門青棉徑地舖	82	29
3	二零二四年 第四季	153	香港新界屯門青棉徑地舖	90	32
4	二零二四年 第四季	420	香港新界屯門青翠徑地舖	83	30
5	二零二四年 第二季	4,787	香港新界屯門青棉徑3號地下	49	23

上述租金數據乃源自當地經紀公司，由於該等可資比較項目與標的物業位於同一地區而被選定並進行分析。

- (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：
- 交易性質：對於自物業代理取得的租賃資料，吾等已下調其估值，以反映業主的要價租金與可能的交易租金之間的差異；
  - 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；
  - 地點：反映標的物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。倘標的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，則吾等相應下調其估值，反之亦然；
  - 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；



- e) 樓宇狀況：標的物業的維護狀況不如吾等所分析的可資比較項目。吾等已考慮下調估值，以反映標的物業與可資比較項目之間的樓宇狀況差異；
  - f) 支出：可資比較項目包括地租。吾等於估值時已計入地租，以得出實際淨租金；及
  - g) 樓層：吾等於得出適用於位於1字樓的標的物業單位租金時，已考慮下調吾等選定的可資比較項目(地下樓層)的估值，以反映可資比較項目與標的物業之間的交易潛力差異。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金(按實用面積基準)為27港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積5,271平方呎計算得出市場租金為142,000港元(已約整)。

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年 十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
4. 香港新界屯門青 菱徑6號富麗大 廈一樓(包括地 下入口)	<p>該物業包括於一九八二年左右落成的16層高綜合樓(「富麗大廈」)的整個一樓(包括地下入口)。</p> <p>該物業的實用面積約為8,645平方呎。</p> <p>該物業乃按新批租約第TM2347號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。地租相當於該物業當時應課差餉租值的百分之三。</p>	於估值日期，標的物業被用作老人中心。	242,000港元 (港幣二十四萬二千元正)

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為冠時投資有限公司，詳情見日期為一九九三年七月一日的註冊編號TM599337。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 日期為一九八二年九月七日的大廈公契，詳情請參見註冊編號TM217869；及
  - b) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，詳情請參見日期為二零一四年十月八日的註冊編號14102802450016。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月二十一日進行視察。

- (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，吾等已分析五組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎/ 月)	調整後 租金 (港元/ 平方呎/ 月)
1	二零二四年 第四季	1,138	香港新界屯門青柏徑地舖	53	20
2	二零二四年 第二季	365	香港新界屯門青棉徑地舖	82	30
3	二零二四年 第四季	153	香港新界屯門青棉徑地舖	90	33
4	二零二四年 第四季	420	香港新界屯門青翠徑地舖	83	31
5	二零二四年 第二季	4,787	香港新界屯門青棉徑3號地下	49	24

上述租金數據乃源自當地經紀公司，由於該等可資比較項目與標的物業位於同一地區而被選定並進行分析。

- (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：
- 交易性質：對於自物業代理取得的租賃資料，吾等已下調其估值，以反映業主的要價租金與可能的交易租金之間的差異；
  - 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；
  - 地點：反映標的物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。倘標的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，則吾等相應下調其估值，反之亦然；
  - 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；

- e) 交通便利性：與相關鄰近地區的一般樓層相比，標的物業的交通便利性更佳。吾等已考慮上調其估值，以反映標的物業較佳的交通便利性；
  - f) 支出：可資比較項目包括地租。吾等於估值時已計入地租，以得出實際淨租金；及
  - g) 樓層：吾等於得出適用於位於一樓的標的物業單位租金時，已考慮下調吾等選定的可資比較項目(地下樓層)的估值，以反映可資比較物業與標的物業之間的交易潛力差異。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金(按實用面積基準)為28港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積8,645平方呎計算得出市場租金為242,000港元(已約整)。

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年 十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
5. 香港新界荃灣荃 景圍86號荃灣中 心商場一樓C1舖  (佔荃灣市地段 第220號B、D、F 及G分段第55,500 份之663份)	<p>該物業包括於一九八零年左右落成的大型住宅發展項目「荃灣中心」第一期5層高零售及泊車平台的整個一樓。</p> <p>該物業的實用面積約為15,950平方呎。</p> <p>該物業乃按新批租約第TW5026號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。地租相當於該物業當時應課差餉租值的百分之三。</p>	於估值日期，標的物業被用作老人中心。	335,000港元 (港幣三十三萬 五千元正)

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為罡成有限公司，詳情見日期為二零零八年六月三日的註冊編號08070200670084。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 日期為一九八零年五月五日的大廈公契，詳情請參見註冊編號TW193812(關於荃灣市地段第220號A、C、E分段及餘段以及荃灣市地段第220號B、D、F及G分段的部分)；
  - b) 日期為一九八零年六月十三日的大廈公契連圖則，詳情請參見註冊編號TW193814；
  - c) 日期為一九八一年五月十九日的大廈公契分契，詳情請參見註冊編號TW218083；
  - d) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人的按揭，詳情請參見日期為二零二零年六月十八日的註冊編號20071302260056；及
  - e) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人的日期為二零二零年六月十八日的租約轉讓契，詳情請參見註冊編號20071401780071。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月十六日進行視察。

- (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，吾等已分析五組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎/ 月)	調整後 租金 (港元/ 平方呎/ 月)
1	二零二二年 第三季	832	香港新界荃灣荃景圍86號荃灣中心商場一樓舖位	78	27
2	二零二二年 第一季	446	香港新界荃灣荃景圍86號荃灣中心商場一樓舖位	67	23
3	二零二二年 第二季	910	香港新界荃灣荃景圍187-195號荃威花園商場地下07B號舖	23	18
4	二零二零年 第三季	11,820	香港新界荃灣荃景圍187-195號荃威花園商場地下09A號舖	20	18
5	二零二零年 第二季	9,688	香港新界荃灣荃景圍187-195號荃威花園商場地下10號舖及閣樓	35	19

標的物業位於標的商場內部，遠離主幹道。在吾等的估值過程中，吾等嘗試識別在推算市場租金時需要最少調整的租金可資比較項目。優先考慮具有與標的物業相同性質、位於同一開發項目／地區、且交易日期接近估值日期的可資比較項目。

然而，在吾等的實地視察中及從各種市場來源，吾等無法識別標的商場／鄰近開發項目中與標的物業性質相似的合適和近期的租賃交易／登記項目。因此，考慮到標的物業的性質(位於標的商場內部，若分析位於其他地區的物業的租金數據，則需要作出判斷性調整)，以及時間調整因素(根據差餉物業估價署的私人零售業樓宇租金指數)相對不太主觀，吾等已分析二零二零年至二零二二年期間成交的標的商場內／鄰近開發項目(即位於荃威花園且位置特徵相似的可資比較項目3及4)的可資比較項目(來自本地代理商)。

- (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；
  - b) 地點：反映標的物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。倘標的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，則吾等相應下調其估值，反之亦然；
  - c) 商場內位置：標的物業位於標的商場內部，從毗鄰街道的能見度非常有限。由於各可資比較項目從毗鄰街道的能見度比標的物業更高，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；
  - d) 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；
  - e) 交通便利性：標的物業的交通便利性遜於吾等選定的可資比較項目。吾等已考慮下調其估值，以反映標的物業較差的交通便利性；及
  - f) 支出：可資比較項目包括地租。吾等於估值時已計入地租，以得出實際淨租金。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金(按實用面積基準)為21港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積15,950平方呎計算得出市場租金為335,000港元(已約整)。

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年
			十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
6. 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字樓餐廳	該物業包括於一九七八年左右落 成的大型住宅發展項目「荃威花園」 第一期3層高零售裙樓2字樓的一 部分。  該物業的實用面積約為15,729平方 呎。  該物業乃按新批租約第TW5350號 持有，年期由一八九八年七月一 日起計為期99年，並已依法續期 至二零四七年六月三十日。地租 相當於該物業當時應課差餉租值 的百分之三。	於估值日期， 標的物業被用 作老人中心。	380,000港元  (港幣三十八萬 元正)
(估荃灣市地段 第236號第30,167 份之321份及其增 批部分)			

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為仕茂有限公司，詳情見日期為二零一八年七月十日的註冊編號20082702110019。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 日期為一九七八年十月二十三日的大廈公契，詳情請參見註冊編號TW165671及日期為一九八五年九月十七日的重新註冊編號TW358241；
  - b) 日期為二零零八年一月三十一日的大廈公契分契，詳情請參見註冊編號08013102580011；
  - c) 日期為二零一三年六月二十五日的大廈公契再分契連圖則，詳情請參見註冊編號13062502120046；
  - d) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人的按揭，詳情請參見日期為二零二零年六月十八日的註冊編號20071302260139；及



- e) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人的日期為二零二零年六月十八日的租約轉讓契，詳情請參見註冊編號20071401780126。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月十六日進行視察。
- (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，吾等已分析六組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎/ 月)	調整後 租金 (港元/ 平方呎/ 月)
1	二零二四年 第三季	11,900	香港新界葵涌葵涌道1001號 德昌大廈地下22號舖及 一樓全層	36	24
2	二零二四年 第三季	14,653	香港灣仔軒尼詩道71-85號 熙華大廈地下部份及 二樓全層	52	26
3	二零二四年 第三季	4,175	香港新界粉嶺聯和道65-73號 錦福大廈地下部份及 閣樓全層	47	26
4	二零二四年 第一季	5,086	香港九龍油麻地廣東道 878-888號廣發大廈一樓 及二樓全層	39	22
5	二零二四年 第一季	21,499	香港西營盤德輔道西343號 均益大廈2期一樓全層	17	20
6	二零二三年 第三季	26,609	香港新界荃灣 荃景圍187-195號荃威花園 商場地下部份及二樓全層	43	26

標的物業目前用作老人中心。在吾等的估值過程中，吾等嘗試識別在推算市場租金時需要最少調整的租金可資比較項目。優先考慮具有與標的物業相同性質、位於同一開發項目／地區、且交易日期接近估值日期的可資比較項目。

然而，在吾等的實地視察中及從各種市場來源，吾等無法識別標的商場／鄰近開發項目中與標的物業性質相似的足夠、合適和近期的租賃交易／登記項目。因此，吾等已分析位於香港非主要地點的老人中心租金可資比較項目（來自本地代理上及其他市場來源，在位置特徵上與標的物業可資比較），以得出適用於標的物業的市場租金。該等可資比較項目（可資比較項目6除外）於二零二四年內成交。對於可資比較項目6，由於其位於同一開發項目內，因此亦已對其進行分析，原因是其在位置及物業性質方面具有相似性。

- (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；
  - b) 地點：反映標的物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。倘標的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，則吾等相應下調其估值，反之亦然；
  - c) 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值，反之亦然；
  - d) 樓層：吾等於得出適用於標的物業（實際位於標的商場1樓）的單位租金時，已考慮上調吾等選定的可資比較項目（位於2樓）的估值，以反映可資比較項目與標的物業之間的交易潛力差異；
  - e) 樓宇狀況：吾等已考慮下調其中一個可資比較項目（可資比較項目6）的估值，以反映標的物業與可資比較項目之間的樓宇狀況差異；及
  - f) 支出：可資比較項目包括地租。吾等於估值時已計入地租，以得出實際淨租金。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金（按實用面積基準）為24港元（即經調整可資比較單位租金的平均範圍），根據總實用面積15,729平方呎計算得出市場租金為380,000港元（已約整）。

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年 十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
7. 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	該物業包括於一九八零年左右落成的大型住宅發展項目「荃灣中心」第一期32層高住宅樓24樓的一個住宅單位。	於估值日期， 標的物業被用 作員工宿舍。	12,900港元  (港幣一萬 二千九百元正)
(佔荃灣市地段 第220號B、D、F 及G分段第55,500 份之24份)	該物業的實用面積約為425平方呎。  該物業乃按新批租約第TW5026號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。地租相當於該物業當時應課差餉租值的百分之三。		

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為林罡(1/2)及魏仕成(1/2)(以分權共有人形式)，詳情見日期為二零一六年十二月二十日的註冊編號17010900630029。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 日期為一九八零年五月五日的大廈公契，詳情請參見註冊編號TW193812(關於荃灣市地段第220號A、C、E分段及餘段以及荃灣市地段第220號B、D、F及G分段的部分)；及
  - b) 日期為一九八零年六月十三日的大廈公契連圖則，詳情請參見註冊編號TW193814。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月十六日進行視察。

- (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，吾等已分析五組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元／ 平方呎／ 月)	調整後 租金 (港元／ 平方呎／ 月)
1	二零二四年 第四季	380	香港新界荃灣荃景圍89號 荃灣中心安慶樓5座 低層F室	32	28
2	二零二四年 第三季	374	香港新界荃灣荃景圍89號 荃灣中心瀋陽樓19座中層B室	33	29
3	二零二四年 第三季	378	香港新界荃灣荃景圍89號 荃灣中心貴陽樓13座高層C室	33	30
4	二零二四年 第三季	380	香港新界荃灣荃景圍89號 荃灣中心蘇州樓4座低層B室	33	30
5	二零二四年 第三季	374	香港新界荃灣荃景圍89號 荃灣中心南寧樓16座高層B室	34	31

上述租金數據乃源自當地經紀公司，由於該等可資比較項目與標的物業位於同一發展區域而被選定並進行分析。

- (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：
- 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；
  - 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；及

- c) 支出：可資比較項目包括差餉及地租。吾等於估值時已計入地租，以得出實際淨租金。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金(按實用面積基準)為30港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積425平方呎計算得出市場租金為12,900港元(已約整)。

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年 十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
8. 香港新界屯門井財街7號力生大廈2樓C及D室及平台	該物業包括一幢於一九八零年左右落成的22層高綜合樓(「力生大廈」)2樓的兩個連接的住宅單位。	於估值日期，標的物業被用作員工宿舍。	36,200港元  (港幣三萬六千二百元正)
	該物業的實用面積詳情如下：		
(佔屯門市地段第126號第1,313份之10份)	部分	實用面積 (平方呎)	
	2樓C室	415	
	2樓D室	415	
	總計	<u>830</u>	

此外，C室及D室的標的平台面積分別為3,552平方呎及3,875平方呎。

該物業乃按新批租約第TM2252號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。地租相當於該物業當時應課差餉租值的百分之三。

## 附註：

- (1) 該物業C室及平台的註冊擁有人為魏嘉儀，詳情見日期為二零一三年四月十六日的註冊編號13042902290016。
- (2) 該物業D室及平台的註冊擁有人為嘉濤安老有限公司，詳情見日期為二零零二年六月二十一日的註冊編號TM1038953。

- (3) 該物業受限於以下項目：
- a) 日期為一九八零年十月二十三日的大廈公契，詳情請參見註冊編號TM199538；
  - b) 根據建築物條例第26A(1)條發出日期為二零一二年七月二十三日的編號INVO00195/NT/11/TE取代命令連圖則，詳情請參見註冊編號21080900920153 (備註：建築事務監督有關公共部分發出)；及
  - c) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，詳情請參見日期為二零一四年十一月二十八日的註冊編號14121002370022 (有關D室及天台)。
- (4) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月二十一日進行視察。
- (5) 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，吾等已分析六組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎/ 月)	調整後 租金 (港元/ 平方呎/ 月)
1	二零二四年 第四季	311	香港新界屯門青柏徑6號 鹿苑單位	27	20
2	二零二四年 第四季	140	香港新界屯門井財街7號 力生大廈單位	41	25
3	二零二四年 第四季	252	香港新界屯門青翠徑9號 多寶大廈單位	36	25
4	二零二四年 第四季	252	香港新界屯門青翠徑9號 多寶大廈單位	34	24
5	二零二四年 第四季	229	香港新界屯門青菱徑9號 華利大廈單位	33	21
6	二零二四年 第四季	340	香港新界屯門青棉徑5號 金寶大廈單位	26	20

上述租金數據乃源自當地經紀公司，由於該等可資比較項目與標的物業位於同一發展區域或地區而被選定並進行分析。

- (6) 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) 交易性質：對於自物業代理取得的租賃資料，吾等已下調其估值，以反映業主的要價租金與可能的交易租金之間的差異；
  - b) 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；
  - c) 地點：反映標的物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。倘標的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，則吾等相應下調其估值，反之亦然；
  - d) 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；
  - e) 樓齡：吾等考慮下調吾等所選定樓齡較標的物業為新的可資比較項目的估值，反之亦然；
  - f) 支出：可資比較項目包括差餉、地租及管理費。吾等於估值時已計入有關支出，以得出實際淨租金；及
  - g) 樓層：吾等於得出適用於標的物業(位於標的樓宇住宅部分最低層)的單位租金時，已考慮下調吾等選定的可資比較項目(高層)的估值。
- (7) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金(按實用面積基準)為23港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積830平方呎及平台面積7,427平方呎(佔主體宿舍租金價值的十分之一)計算得出市場租金為36,200港元(已約整)。



## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年 十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
9. 香港九龍花園街 11號3樓  (九龍內地段第 2988及3053號餘 段第24份之1份)	該物業包括於一九六二年左右落 成的12層高綜合樓「荃灣中心」3樓 的一個住宅單位。  該物業的實用面積約為799平方呎。  該物業根據政府租約持有，共同 年期為75年，可續期75年，分別由 一九三二年八月十五日(有關KIL 2988)及一九三二年十月十三日(有 關KIL 3053)開始。該物業目前每 年應繳地租為1,120港元。	於估值日期， 標的物業被用 作員工宿舍。	22,400港元  (港幣二萬 二千四百元正)

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為魏嘉儀，詳情見日期為二零一六年一月十五日的註冊編號16012802280095。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 日期為一九六七年九月十二日的大廈公契，詳情請參見註冊編號UB595549。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月十六日進行視察。

- (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，吾等已分析三組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元／ 平方呎／ 月)	調整後 租金 (港元／ 平方呎／ 月)
1	二零二四年 第四季	676	香港九龍旺角通菜街168號 低層1號單位	37	29
2	二零二四年 第四季	850	香港九龍旺角水渠道3-13號 及西洋菜南街258-260號 長寧大廈中層單位	32	28
3	二零二四年 第四季	855	香港九龍旺角亞皆老街83號 先施大廈低層14號單位	35	27

上述租金數據乃源自當地經紀公司，由於該等可資比較項目與標的物業位於同一地區而被選定並進行分析。

- (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：
- 交易性質：對於自物業代理取得的租賃資料，吾等已下調其估值，以反映業主的要價租金與可能的交易租金之間的差異；
  - 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；
  - 地點：反映標的物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。倘標的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，則吾等相應下調其估值，反之亦然；
  - 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；
  - 樓齡：吾等考慮下調吾等所選定樓齡較標的物業為新的可資比較項目的估值，反之亦然；
  - 支出：可資比較項目包括差餉、地租及管理費。吾等於估值時已計入有關支出，以得出實際淨租金；及

- g) 景觀：吾等於得出適用於標的物業(景觀優於可資比較項目)的單位租金時，已考慮上調吾等選定的可資比較項目的估值。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金(按實用面積基準)為28港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積799平方呎計算得出市場租金為22,400港元(已約整)。

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年
			十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
10. 香港九龍浙江街 22號同順興大廈 3樓10室及平台	該物業包括一幢於一九七三年左 右落成的16層高綜合樓(「同順興 大廈」)3樓的一個住宅單位。	於估值日期， 標的物業被用 作員工宿舍。	9,100港元  (港幣九千一百 元正)
(九龍海旁地段 第73號餘段第 11,623份之42份)	該物業的實用面積約為266平方 呎。此外，該物業的標的平台面 積約為280平方呎。		
	該物業根據政府租約持有，自 一九零二年四月七日開始，為期 為75年，可續期75年。該物業目前 每年應繳地租為162港元。		

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為魏嘉儀，詳情見日期為二零零七年十二月三十一日的註冊編號08013101400040。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 日期為一九七三年五月三日的大廈公契，詳情請參見註冊編號UB982140；
  - b) 根據建築物條例第26條發出日期為二零二二年九月三十日的編號D00398/K/19/UC/TE命令連圖則，詳情請參見註冊編號22110200890134(備註：建築事務監督有關公共部分發出)；及
  - c) 根據建築物條例第24(1)條發出日期為二零二二年九月三十日的編號CUC/EE3/0001/19命令連圖則，詳情請參見註冊編號22110800830582(備註：建築事務監督僅有關公共部分發出)。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月十六日進行視察。

- (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，吾等已分析四組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎/ 月)	調整後 租金 (港元/ 平方呎/ 月)
1	二零二四年 第四季	250	香港九龍土瓜灣 落山道86-94號 僑裕大樓中層單位	32	30
2	二零二四年 第四季	220	香港九龍土瓜灣 落山道86-94號 僑裕大樓中層單位	39	36
3	二零二四年 第四季	200	香港九龍土瓜灣譚公道73號 中層單位	40	38
4	二零二四年 第四季	220	香港九龍土瓜灣 浙江街29-33號及 土瓜灣道35-41號 宏豐大廈高層B室	38	31

上述租金數據乃源自當地經紀公司，由於該等可資比較項目與標的物業位於同一地區而被選定並進行分析。

- (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：
- 交易性質：對於自物業代理取得的租賃資料，吾等已下調其估值，以反映業主的要價租金與可能的交易租金之間的差異；
  - 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；
  - 地點：反映標的物業與所選定可資比較項目於地點特性上的差異。倘標的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，則吾等相應下調其估值，反之亦然；
  - 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租金會較低。由於各可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調所有可資比較項目的估值；
  - 樓齡：吾等考慮下調吾等所選定樓齡較標的物業為新的可資比較項目的估值，反之亦然；

- f) 支出：可資比較項目包括差餉、地租及管理費。吾等於估值時已計入有關支出，以得出實際淨租金；及
  - g) 樓層：吾等已考慮下調吾等選定的樓層高於標的物業的可資比較項目的估值，反之亦然。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金(按實用面積基準)為34港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積266平方呎及平台面積280平方呎(佔主體宿舍租金價值的十分之一)計算得出市場租金為9,100港元(已約整)。

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二四年 十月三十一日在 現有狀況下 的市場租金 (每月)
11. 香港新界荃灣柴 灣角街30-32號京 華工廠貨倉大廈 3樓B室	該物業包括一幢於一九七八年左 右落成的14層高工業樓宇(「京華 工廠貨倉大廈」)3樓的一個工業單 位。	於估值日期， 標的物業被用 作倉庫。	56,400港元  (港幣五萬 六千四百元正)
(荃灣內地段第 34號B分段第380 份之17份)	該物業的實用面積約為5,800平方 呎。	該物業乃按賣地條款5136號持有， 自一八九八年七月一日開始，為 期75年，可再續期24年，已依法續 期至二零四七年六月三十日。地 租相當於該物業當時應課差餉租 值的百分之三。	

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為林罡，詳情見日期為二零二一年五月二十六日的註冊編號21062401500236。
- (2) 該物業受限於以下項目：
  - a) 日期為一九七九年三月十日的大廈公契，詳情請參見註冊編號UB1689273；
  - b) 日期為一九八六年十二月一日的大廈公契補充，詳情請參見註冊編號UB3238475；
  - c) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人的按揭，詳情請參見日期為二零二一年五月二十六日的註冊編號21062401500242；
  - d) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人的日期為二零二一年五月二十六日的租約轉讓契，詳情請參見註冊編號21062401500257；及
  - e) 建築事務監督根據建築物條例第26條發出日期為二零二四年六月二十七日的編號D00341/NT/24/TD命令，詳情請參見註冊編號24091600400044(備註：僅有關公共部分)。
- (3) 該物業由具有四年房地產估值經驗的估值師Ray Ko於二零二四年十月十六日進行視察。

- (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，吾等已分析五組可資比較項目租金數據，詳情如下：

可資比較項目	日期	實用面積 (平方呎)	位置	調整前 租金 (港元/ 平方呎/ 月)	調整後 租金 (港元/ 平方呎/ 月)
1	二零二四年 第三季	6,440	香港新界荃灣柴灣角街 30-32號京華工廠 貨倉大廈低層	11	10
2	二零二四年 第二季	6,273	香港新界荃灣柴灣角街 30-32號京華工廠 貨倉大廈低層	12	11
3	二零二四年 第二季	4,768	香港新界荃灣柴灣角街 30-32號京華工廠 貨倉大廈中層	10	9
4	二零二四年 第一季	4,768	香港新界荃灣柴灣角街 30-32號京華工廠 貨倉大廈低層	11	10
5	二零二三年 第一季	5,646	香港新界荃灣柴灣角街 30-32號京華工廠 貨倉大廈低層	12	11

上述租金數據乃源自當地經紀公司，由於該等可資比較項目與標的物業位於同一樓宇而被選定並進行分析。

- (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：
- 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；
  - 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租金會較低。由於該等可資比較項目的面積比標的物業面積小，故吾等考慮下調該等可資比較項目的估值，反之亦然；及



- c) 支出：可資比較項目包括差餉、地租及管理費。吾等於估值時已計入有關支出，以得出實際淨租金。
- (6) 經考慮標的物業的性質及位置，以及有可資比較項目租金數據可供參考，吾等認為採納直接比較法計算標的物業於估值日期在現有狀況下的租金價值乃屬合適。

根據吾等對可資比較項目租金數據的分析，吾等對標的物業採納的單位租金(按實用面積基準)為9.7港元(即經調整可資比較單位租金的平均範圍)，根據總實用面積5,800平方呎計算得出市場租金為56,400港元(已約整)。



## 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」）謹定於二零二五年二月十九日（星期三）上午十一時正假座香港九龍藍田連德道8號興田邨興田商場2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

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認嘉濤耆樂苑第二份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第二份租賃重續函件以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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第二份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第二份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第二份租賃重續函件以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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第二份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)第二份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)第二份租賃重續函件以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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)第二份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)第二份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)第二份租賃重續函件以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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)第二份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第二份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第二份重續函件以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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第二份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**荃威安老院第二份租賃重續函件**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**荃威安老院第二份租賃重續函件**以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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**荃威安老院第二份租賃重續函件**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**荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件**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**荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件**以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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**荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件**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第二份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第二份租賃重續函件以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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第二份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第二份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第二份租賃重續函件以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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第二份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安老院員工宿舍第二份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安老院員工宿舍第二份租賃重續函件以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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安老院員工宿舍第二份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。」

11. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認荃灣貨倉租賃協議項下擬進行的交易(註有「K」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貨倉租賃協議以及其項下擬進行或其附帶的所有交易及其他事宜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

## 股東特別大會通告

修訂或補充其認為就**荃灣貨倉租賃協議**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，二零二五年一月二十四日

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. 代表委任表格連同經簽署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副本，必須在不遲於股東特別大會或其續會舉行時間48小時前交回本公司之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. 如屬任何股份之聯名持有人，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。
4. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年二月十四日(星期五)至二零二五年二月十九日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，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二零二五年二月十三日(星期四)下午四時正前交回本公司之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、魏仕成先生及劉國和先生；及獨立非執行董事為柯衍峰先生、胡穎芳女士及王俊傑先生。