

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函的任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有保集健康控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀人或其他代理商，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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

---



## Boill Healthcare Holdings Limited

### 保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

- (1) 與出售該物業有關之非常重大出售事項；  
及  
(2) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



---

本首頁所使用之詞彙應與本通函「釋義」一節所載者具有相同涵義。

本公司將於二零二二年十二月十九日(星期一)上午十一時正假座香港德輔道中199號無限極廣場9樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函隨附代表委任表格。該代表委任表格亦在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.boillhealthcare.com.hk)刊登。無論閣下能否出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並於實際可行情況下盡快但無論如何不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小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票。

### 股東特別大會之預防措施

為保障股東的健康與安全及防止COVID-19疫情傳播，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施，包括但不限於：

- 將進行強制體溫檢查及健康申報。
- 在大會會場上及整個股東特別大會期間任何時間均必須佩戴口罩。
- 將不會派發禮品及茶點。

任何人士如不遵守任何一項預防措施，可能會被拒絕進入大會會場。本公司鼓勵股東欲行使彼等於股東特別大會上的投票權，可透過委任股東特別大會主席為其受委代表於大會上就有關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

二零二二年十一月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會之預防措施 .....	1
釋義 .....	3
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 該物業的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 該物業的估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 股東特別大會之預防措施

---

為保障股東的健康與安全及防止COVID-19疫情傳播，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施，包括但不限於：

- 在大會會場各入口處對每位參會人員進行強制性體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.7度的人士將不得進入會場。
- 每位參會人員或會被查詢(a)於緊接股東特別大會前14天內曾否到訪香港以外地區；及(b)是否需要接受政府規定的檢疫。任何人員如就上述任何一項問題回答「是」，將可能被拒進入會場或被要求離開會場。
- 進入會場前，所有參會人員均須掃描「安心出行」場所二維碼，並根據預防及控制疾病(疫苗通行證)規例(香港法例第599L章)作出的指示規定，出示疫苗接種記錄以獲取疫苗通行證。
- 在大會會場上及整個股東特別大會期間任何時間均必須佩戴口罩。所有參會人員均須保持安全的社交距離。
- 將不會派發禮品及茶點。

任何人士如不遵守任何一項預防措施，可能會被本公司依法全權拒絕進入大會會場。**本公司鼓勵股東欲行使彼等於股東特別大會上的投票權，可透過委任股東特別大會主席為其受委代表於大會上就有關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。**

本公司將密切監察COVID-19的發展以及政府就COVID-19所制訂或將予制訂之任何其他額外法規或防疫措施，並確保股東特別大會將遵照有關法規或措施進行。本公司可能於有需要時進一步實施任何額外防疫措施。股東應查閱本公司網站([www.boillhealthcare.com.hk](http://www.boillhealthcare.com.hk))就有關安排之進一步公告及更新(如有)。

倘任何股東決定不親身出席股東特別大會，惟對任何決議案或本公司有任何疑問或有任何事宜需要與董事會溝通，歡迎將有關疑問或事宜致函本公司的香港總辦事處及主要營業地點。

---

## 股東特別大會之預防措施

---

任何股東如對股東特別大會有任何疑問，請循以下方式聯絡本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：2980 1333

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙應具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零二二年十一月二十五日訂立的買賣協議；
「董事會」	指	董事會；
「保集控股集團」	指	保集控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，由裘先生及其配偶黃女士間接擁有97.64%及2.36%的權益；
「保集國際」	指	保集國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由保集控股集團全資擁有；
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會；
「本公司」	指	保集健康控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1246)；
「完成」	指	完成出售事項；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	根據該協議，買方就出售事項向賣方支付的代價人民幣1,185,000,000元(相等於約1,422,000,000港元)；
「客戶」	指	與賣方就該物業簽訂會員及／或租賃協議以及與金盛隆健康訂立服務協議的現有會員及／或租戶；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款出售該物業；

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年十二月十九日(星期一)上午十一時正假座香港德輔道中199號無限極廣場9樓舉行股東特別大會，以審議並酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易；
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「金盛隆健康」	指	上海金盛隆健康管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十一月二十五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「立耀」	指	立耀投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由裘先生全資擁有；
「抵押」	指	賣方以上海愛建為受益人於二零二零年三月二十六日就該物業作出的抵押，以為賣方取得本金額人民幣400,000,000元的貸款融資；
「裘先生」	指	裘東方先生，執行董事兼董事會主席，本公司的主要股東以及黃女士的配偶；
「黃女士」	指	黃堅女士，裘先生的配偶；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該物業」	指	位於中國上海市松江區佘山鎮26街坊13/9丘的養生度假區；

---

## 釋 義

---

「買方」	指	陽光人壽保險股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司；
「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「上海愛建」	指	上海愛建信託有限責任公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元之股份；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「賣方」	指	上海金盛隆置地有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的間接非全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

除本通函另有所指外，於本通函內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.20港元之匯率換算為港元且僅供說明之用。該換算不表示任何人民幣或港元之款項應已或可以按該匯率或任何其他匯率換算，或甚至已換算。



**Boill Healthcare Holdings Limited**

**保集健康控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

執行董事：

裘東方先生(主席)

張生海先生

虞一星女士

非執行董事：

邱斌先生

崔光球先生

獨立非執行董事：

陳志強先生

王喆先生

易八賢先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

上環

干諾道中111號

永安中心21樓

2101室

敬啟者：

**(1) 與出售該物業有關之非常重大出售事項；**

**及**

**(2) 股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十五日的公告，內容有關出售事項。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團及該物業的財務資料；(iii)完成後餘下集團的備考財務資料；(iv)本公司的估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告。



---

## 董事會函件

---

### 出售事項

於二零二二年十一月二十五日(交易時段後)，賣方(本公司之間接非全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買該物業，代價為人民幣1,185,000,000元(相等於約1,422,000,000港元)。

### 該協議

該協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零二二年十一月二十五日

### 訂約方

- (i) 賣方；及
- (ii) 買方。

### 待出售的資產

待出售的資產為該物業，乃位於中國上海市松江區佘山鎮26街坊13/9丘的養生度假區，包括：

- (i) 該物業之土地使用權，總地盤面積約為150,602平方米；
- (ii) 該地塊上的35棟樓宇，總建築面積約為38,535.08平方米；
- (iii) 該物業的資產，如樓宇基礎、地上及地下結構、裝修、設施設備、綠化節能工程、市政道路設施等；
- (iv) 開發該物業(容積率為0.5)的權利；
- (v) 有關建設該物業的所有文件；及
- (vi) 有關該物業的所有權益及相關資產。

買方有權提名一名第三方或將在中國成立的特殊目的實體作為該物業的受讓人。

---

## 董事會函件

---

### 代價及付款條款

代價人民幣1,185,000,000元(相等於約1,422,000,000港元)(包括增值稅人民幣59,250,000元)乃經雙方按一般商業條款，並參考(其中包括)二零二二年九月三十日，獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司使用直接比較法對該物業進行的估值人民幣1,210,300,000元達致，該估值被視為釐定代價的起點。本公司管理層亦考慮到其他因素(i)中國上海近期不利的房地產市況及氣氛阻礙了該物業潛在客戶的需求，加大了本集團開展任何融資活動或為該物業物色買家的難度；及(ii)經計及近年來該物業的持續虧損業績及空置率緩慢上升，以及該物業第三期的建設進度仍處於發展規劃的審查階段，故該物業的創收能力及前景不佳。

董事會對養生養老、健康醫療服務的需求並不樂觀，且鑑於中國房地產市場的不利市況，該物業的空置率短期內將回升。此外，考慮到本集團迫切需要流動資金用於償還其未償還債務、彌補持續的虧損業績、支付重大開支及財務成本以及應對該物業引致的更大潛在進一步損失的風險，儘管對該物業的市值應用小幅度折扣使得出售事項產生預期淨虧損，董事會認為出售事項的代價公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，詳情載於下文「出售事項的財務影響」一節。更多詳情亦請參閱下文「出售事項的理由及益處」一節。

該物業的估值報告詳情載於本通函附錄四。

代價須由買方向賣方按以下方式以現金支付：

- (i) 按金(「**按金**」)人民幣20,000,000元(相等於約24,000,000港元)須於託管賬戶設立後十五(15)個營業日內由買方支付予該賬戶，該託管賬戶須於該協議日期後五(5)個營業日內由雙方設立；
- (ii) 人民幣829,500,000元(相等於約995,400,000港元)，即代價的70%(「**第一筆付款**」)須由買方於下文「先決條件－第一筆付款的先決條件」一節所述先決條件獲達成後十五(15)個營業日內支付予雙方所設立的另一託管賬戶(「**代價託管賬戶**」)；
- (iii) 人民幣142,200,000元(相等於約170,640,000港元)，即代價的12%(「**第二筆付款**」)須由買方於下文「先決條件－第二筆付款的先決條件」一節所載先決條件獲達成後及所界定的正式轉讓日後十五(15)個營業日內支付予賣方的指定銀行賬戶(「**賣方銀**」)。

---

## 董事會函件

---

行賬戶」)。賣方應使用第二筆付款償還有關該物業的未結清或未支付的建設費用人民幣112,265,263.81元(相等於約134,718,317港元) (「**建設費用**」)；

- (iv) 人民幣94,800,000元(相等於約113,760,000港元)，即代價的8%，連同客戶與買方簽訂的新租賃、會員或服務協議所產生的租賃付款、會員費、押金及／或服務費的總額(「**結算客戶款項**」)，經扣除未與買方訂立新租賃、會員或服務協議但仍繼續佔用該物業的相關單位的客戶(「**未結算客戶**」)之預計租賃付款、會員費、押金及／或服務費(基於與賣方的現有租賃或會員協議或與金盛隆健康的現有服務協議餘下期限及買方相應單位類型的標準租金而定)(「**未結算客戶款項**」)後(「**第三筆付款**」)須由買方於下文「先決條件－第三筆付款的先決條件」一節所載的先決條件獲達成後十五(15)個營業日內支付予賣方銀行賬戶；及
- (v) 人民幣118,500,000元(相等於約142,200,000港元)，即代價的餘額(經扣除賣方根據該協議應支付其他雜項開支(包括未支付的專業費用及賠償)(「**雜項開支**」)以及扣除賣方於重大時刻應付的餘下建設費用(如有)(有關款項由買方持作履約保證金以激勵賣方盡快結算相應金額的餘下建設費用)(「**履約保證金**」)(「**餘額**」)須於達成(包括但不限於)下列條件後由買方支付予賣方銀行賬戶：(a)於下文第(iii)分段的資金已支付予賣方銀行賬戶後不少於365日；(b)賣方已結清並償還部分建設費用(包括每份建設合約超逾人民幣500,000元的款項)(「**部分建設費用**」)；及(c)賣方已結清下文「與客戶有關的結算」一節所規定有關所有未結算客戶的賬目。

基於當前可用資料，本公司估計結算客戶款項及未結算客戶款項、雜項開支、履約保證金及部分建設費用分別不會超過約人民幣50,000,000元(相等於約60,000,000港元)(相當於客戶分別向賣方及金盛隆健康支付有關該物業的會員及／或租賃費用、押金及服務費概約總額)、約人民幣10,000,000元(相等於約12,000,000港元)、約人民幣0元及約人民幣109,249,000元(相等於約131,099,000港元)。履約保證金估計為人民幣0元，原因為本公司預計賣方應於支付餘額前已結算所有建設費用。

截至最後實際可行日期，買方尚未向相關託管賬戶支付按金。

---

## 董事會函件

---

賣方應根據以下時間表收取代價：

- (i) 緊隨第一筆付款支付予代價託管賬戶後，按金應匯予買方的指定銀行賬戶；
- (ii) 第一筆付款的全部金額應用於償還相等於本集團欠付其現有貸款人（「**現有貸款人**」）的未償還債務的金額並由代價託管賬戶轉至現有貸款人的指定銀行賬戶，作為買方取得新土地使用權證以證明解除抵押及完成將該物業的業權轉讓予買方（「**業權轉讓日**」）後五(5)個營業日內的還款；
- (iii) 第二筆付款及第三筆付款應由買方於上述指定時間表內支付予賣方銀行賬戶；
- (iv) 餘額應由買方於達成付款條件後支付予賣方銀行賬戶；及
- (v) 履約保證金(如有)應參考賣方應支付的餘下建設費用的結算情況，滾動退還予賣方。買方應於餘額支付日期後每兩(2)個曆月向賣方解除履約保證金金額(相等於賣方結算的餘下建設費用金額)，直至賣方結算全部餘下建設費用。

### 其他重要條款

#### 獨立評估

支付按金後，訂約方應共同選擇及委任獨立估值師出具有關該物業地基工程及主體結構的質量及安全的正式評估報告（「**評估報告**」），並確定是否有任何部分需要維修及保養。買方應承擔評估費用，惟倘評估報告認為該物業地基工程及主體結構的質量及安全低於規定標準，則買方可終止該協議，並要求賣方退還買方雙倍按金及承擔評估費用。本公司認為該退款機制屬公平合理，因為該物業將以其現況出售予買方，該物業的地基工程及主體結構的質量及安全對該物業的實用及適銷程度至關重要。

#### 與客戶有關的結算

關於釐定結算客戶款項及未結算客戶款項方面，根據該協議，賣方應致力將每名客戶過渡予買方，包括終止其與客戶的現有會員關係及／或租賃協議及／或就與客戶的現有租賃協議

---

## 董事會函件

---

與買方簽訂轉讓協議。結算客戶款項及未結算客戶款項應按下文「先決條件－第三筆付款的先決條件」一節於當時書面協定。

支付第三筆付款後但於支付餘額前，雙方應繼續按月滾動統計及結算未結算客戶的賬目，即就與買方訂立新租賃或會員協議，或於上一個曆月內已終止其現有租賃或會員協議並搬出該物業的任何未結算客戶而言，買方應於當前曆月的第15日或之前，向賣方悉數支付與該等未結算客戶相關的未結算客戶款項，而不計息，賣方於收到該等未結算客戶款項後，應將該等未結算客戶於正式轉讓日後佔用該物業期間的租金（按買方就相應單元類型的標準租金計算）支付予買方指定的該物業管理人。

### 先決條件

#### 第一筆付款的先決條件

第一筆付款須待（包括但不限於）以下條件獲達成後方可支付：

- (i) 本公司已於股東特別大會上就出售事項取得董事會、聯交所及股東的相關批准；
- (ii) 買方已向中國銀保監會匯報有關出售事項；
- (iii) 買方已取得根據該協議為收購該物業而設立的特殊目的實體（「**特殊目的實體**」，應為買方的全資附屬公司）的營業執照，且買方及特殊目的實體均已按指定格式簽署書面確認函，確認特殊目的實體承擔買方於該協議項下的權利及義務；
- (iv) 完成設立代價託管賬戶；
- (v) 賣方已終止與金盛隆健康所簽訂的所有租賃協議，且後者已書面放棄其於該物業的優先購買權；及
- (vi) 訂約方已取得評估報告，當中載列該物業地基工程及主體結構的質量及安全符合相關標準的結論。

---

## 董事會函件

---

該物業應於第一筆付款匯至代價託管賬戶後五(5)個營業日內獲解除抵押，雙方應提交申請以於有關解除後五(5)個營業日內批准及登記將該物業的業權由賣方轉讓至買方。

根據該協議，第一筆付款的先決條件須於買方支付按金後七十五(75)日內獲達成。

就條件(v)而言，於最後實際可行日期，賣方已與金盛隆健康訂立日期為二零二零年一月一日的租賃協議(「**租賃協議**」)，內容有關租賃於該物業地盤興建之所有樓宇(總建築面積約38,535.08平方米)作住宿餐飲用途，期限為二零二零年三月一日至二零二五年十二月三十一日。終止租賃協議旨在促進及簡化賣方轉讓該物業至買方的流程。

截至最後實際可行日期，上述先決條件並無獲達成或豁免。

### 第二筆付款的先決條件

第二筆付款的支付須待滿足(包括但不限於)以下條件後方可作實：

- (i) 賣方向買方提供規定的文件，包括上海愛建簽署的結算證書，證明賣方已支付有關抵押欠付的所有未結算款項，以及有關代價增值稅的有效發票；及
- (ii) 該物業已根據該協議完成轉讓。

轉讓該物業的正式日期(「**正式轉讓日**」)應為業權轉讓日後的第三(3)個營業日。

正式轉讓日後，有關該物業的任何風險應由買方承擔。

### 第三筆付款的先決條件

第三筆付款須待(包括但不限於)以下條件獲達成後方可支付：

- (i) 雙方已書面確認與客戶的協商及結算狀況、結算客戶款項及未結算客戶款項的狀況；
- (ii) 雙方已按該協議所載的方式於該物業的轉讓期內完成該物業的交接及運營；及

---

## 董事會函件

---

- (iii) 賣方已結算並償還部分建設費用(包括承包商費用及所欠該物業總承包商的合約建設及裝修費用)(「**承包商費用**」)。基於當前可得資料,本公司估計承包商費用(部分與部分建設費用重疊)不會超過約人民幣98,939,000元(相等於約118,727,000港元)。

根據該協議,第三筆付款的先決條件應於正式轉讓日後第三(3)個月內獲達成。

### 終止

任何一方(非違約方)可在以下任何情況下單方面終止該協議:

- (i) 因另一方違約導致該物業業權轉讓登記延誤,且延誤超過30天仍未解決;
- (ii) 由於另一方違約導致該物業移交延誤,且延誤超過30天仍未解決;
- (iii) (如賣方為違約方)發生了變動或事件,對買方擁有及使用該物業的無產權負擔權利或其將該物業用於養生養老業務的預期用途產生重大不利影響,包括但不限於(a)違反賣方在該協議下作出的聲明及保證,或(b)第三方對該物業業權或該物業的轉讓進行索賠或存在爭議,或(c)該物業的實際狀態與盡職調查結果相比存在重大偏差,或(d)賣方或其關聯方面臨清盤或清算,或(e)於正式轉讓日之前,該物業或其任何部分遭受損壞或部分或整體性破壞(不包括由非賣方造成的不可抗力事件引起的任何損壞或破壞),且於買方書面通知後五(5)日內,賣方未對此變動或事件進行補救;或
- (iv) (如買方為違約方)買方無任何合理理由而未及時支付或解除該協議項下的任何到期付款,或因買方原因無法滿足該協議項下的任何先決條件,且賣方已書面通知買方此類情況,但於30天後仍未解決。

### 擔保

賣方於該協議項下的履約責任由裘先生及本公司以裘先生及本公司(作為擔保人)與買方訂立的日期為二零二二年十一月二十五日的擔保協議的方式進行擔保。

---

## 董事會函件

---

### 完成

餘額及履約保證金(如有)悉數支付之日視為該協議項下交易的最終完成日期。

### 有關該物業的資料

該物業乃本集團於一塊國有土地上開發的養生度假區，其土地使用權已獲授為期40年，於二零四八年三月十三日到期，用作住宿餐飲。截至最後實際可行日期，該物業已作抵押。

本公司自二零一九年十一月開始經營養生度假區。該度假區計劃分三期進行開發，設施包括會所、別墅、公寓及地下空間，採取租賃模式為客戶提供養生養老、健康醫療服務，從客戶賺取租金及服務費收入。截至最後實際可行日期，該度假區的前兩期(包括上述「待出售的資產」一節第(ii)分段的35棟樓宇)已竣工，而該度假區的第三期處於發展規劃的審查階段，尚未動工。

### 有關該物業的財務資料

下文載有該物業截至二零二二年三月三十一日止兩個年度及截至二零二二年七月三十一日止四個月的財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度／ 於三月三十一日		截至二零二二年 七月三十一日止 四個月／ 於七月三十一日
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收益	11,762	11,566	2,648
除所得稅前虧損	100,938	742,390	86,211
除所得稅後虧損	100,938	742,390	86,211
賬面值	2,062,697	1,491,585	1,357,407

有關該物業的財務資料詳情載於本通函附錄二。

### 有關買方的資料

買方為於中國成立的股份有限公司，主營業務為於中國提供保險產品。買方為陽光保險集團股份有限公司(「**陽光保險集團**」)的附屬公司，該公司為於中國成立的股份有限公司及在中國專注向其客戶提供專業風險保護及多元化服務組合的綜合解決方案的保險集團。基於公開可得資料，陽光保險集團擁有多元化股東基礎，有超過40名非個人登記股東(各自持有不少於陽



---

## 董事會函件

---

光保險集團7%的已發行股本)但並無控股股東(定義見上市規則)。陽光保險集團的創辦人及非個人股東包括(其中包括)中國石油化工集團有限公司(「**中石化集團**」)、中國南方航空集團有限公司(「**中國南方航空集團**」)、中國鋁業集團有限公司(「**中國鋁業集團**」)、中國外運長航集團有限公司(「**中國外運長航集團**」)及廣東電力發展股份有限公司(「**廣東電力**」,於深圳證券交易所上市的公司,股份代號:000539),各自持有超逾陽光保險集團3%的已發行股本。中石化集團、中國南方航空集團、中國鋁業集團及中國外運長航集團由國務院國有資產監督管理委員會控制,而廣東電力由廣東省人民政府國有資產監督管理委員會控制。

截至最後實際可行日期,據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,(i)買方及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士的第三方;及(ii)(a)買方、其任何董事及法定代表及/或對出售事項可行使影響力之買方的任何最終實益擁有人;及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及/或涉及出售事項的本公司附屬公司的任何關連人士之間沒有且於過往十二個月內並無重大貸款安排。

### 有關本集團及賣方的資料

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展、養生度假區發展及經營、地基打樁及證券投資。

賣方為於中國成立的有限公司,為本公司的間接非全資附屬公司,其主要於中國從事養生度假區發展及經營業務。截至最後實際可行日期,賣方由英威房地產有限公司全資擁有,而英威房地產有限公司由本集團及保集國際(保集控股集團的全資附屬公司)持有68%及32%的權益,而保集控股集團由裘先生及其配偶黃女士間接持有97.64%及2.36%的權益。

### 出售事項的財務影響

#### 盈利

截至二零二二年三月三十一日止年度,本集團錄得年度經審核虧損及本公司權益持有人應佔之虧損分別約755.7百萬港元及517.8百萬港元。基於本通函附錄三所載「餘下集團的未經審核備考財務資料」,假設完成已於二零二二年三月三十一日進行,截至二零二二年三月三十

---

## 董事會函件

---

一日止年度，餘下集團之未經審核備考綜合虧損及本公司權益持有人應佔之綜合虧損分別約為916.5百萬港元及627.1百萬港元。

預期本集團將就出售事項錄得的虧損淨額不少於約人民幣256,542,000元(相等於約307,850,000港元)，乃經參考以下各項計算得出：(i)代價約人民幣1,185,000,000元(相等於約1,422,000,000港元)；(ii)經考慮由合資格專業估值師組成的獨立公司所評估該物業的市值後，該物業的賬面值約人民幣1,210,300,000元(相等於約1,452,360,000港元)；(iii)估計中國稅項約人民幣169,160,000元(相等於約202,992,000港元)；(iv)估計專業開支約人民幣2,082,000元(相等於約2,498,000港元)；及(v)估計結算客戶款項及未結算客戶款項以及相關開支合共約人民幣60,000,000元(相等於約72,000,000港元)。

本集團因出售事項而產生的實際收益或虧損或會有別於上文所述，且須經過本公司核數師審閱及按照該物業的公平市值以及出售事項附帶的已產生開支金額而釐定。

### 資產及負債

完成後，該物業的資產及負債將不再併入本集團的綜合財務報表。根據本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年度報告，本集團截至二零二二年三月三十一日的經審核綜合總資產及總負債分別約為3,494.8百萬港元及3,243.6百萬港元。基於本通函附錄三所載「餘下集團的未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二二年三月三十一日進行，餘下集團截至二零二二年三月三十一日的未經審核備考綜合總資產及總負債分別約為2,207.6百萬港元及2,288.3百萬港元。

### 所得款項用途

出售事項的所得款項淨額(經扣除估計中國稅項、專業費用、建設費用、結算客戶款項及未結算客戶款項及相關開支合共約人民幣343,507,000元(相等於約412,208,000港元))估計約為人民幣841,493,000元(相等於約1,009,792,000港元)。本集團擬將出售事項的所得款項淨額用作以下用途：

用途	概約金額 (人民幣千元)
償還本集團的未償還借貸及應計利息	758,248
發展本集團的物業發展業務	60,000
一般營運資金	23,245

---

## 董事會函件

---

截至最後實際可行日期，本集團的未償還借貸及應計利息約為1,774.7百萬港元，包括(其中包括)(i)抵押方面，有抵押貸款及應計利息約552.0百萬港元，其本金將於二零二三年八月到期；及(ii)有抵押貸款(「**貸款融資**」)及應計利息約357.9百萬港元，其本金已到期。

### 出售事項的理由及益處

如本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(「**二零二一年／二零二二年年報**」)所披露，鑑於近年來持續虧損以及本集團截至二零二二年三月三十一日止年度所產生的現金流出淨額，本集團之資本負債比率由二零二一年三月三十一日的約86.5%持續增加至二零二二年三月三十一日的約623.1%。截至二零二二年三月三十一日，本集團的流動負債淨額約為1,056.7百萬港元，未償還借貸為約1,541.0百萬港元。截至最後實際可行日期，借貸的本金及應計利息合共約909.9百萬港元已到期或將於二零二三年中到期，使得本集團迫切需要額外流動資金減輕對本集團流動資金狀況的潛在重大影響。該等事件及情況顯示存在重大不確定性，可能令對本集團的持續經營能力產生重大疑慮及在日常業務過程中變現其資產及解除其負債的能力產生重大疑慮。

該物業為本集團的主營業務分部養生度假區發展及經營的一部分。本集團已於二零一九年將該物業發展為會所、別墅、公寓及地下空間，採取租賃模式為客戶提供養生養老、健康醫療服務，從客戶賺取租金及服務費收入。如二零二一年／二零二二年年報所披露，本集團的養生度假區發展及經營業務分部(僅包含歸屬於該物業的財務資料)於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得虧損淨額約686.3百萬港元，而截至二零二一年三月三十一日止年度的虧損淨額約為36.8百萬港元，主要是由於受新冠疫情爆發的不利影響以及全球宏觀經濟環境的不確定性導致潛在購房客戶整體財務狀況惡化，需求疲軟，佔用率低於預期及中國房地產市場的不利市況，致使投資物業公平值虧損，從而對本集團的財務業績有不利影響。本集團養生度假區發展及經營業務的持續錄得虧損不僅未能為本集團貢獻可觀收入，反而從本集團提取大額現金流以補足其開支及財務成本，這導致本集團在產生充足的現金流以撥付其物業發展業務及償還下文所述的貸款方面出現重大困難。

截至最後實際可行日期，該物業的第三期目前正處於發展規劃的審查階段，尚未動工。本公司預計需逾289.3百萬港元的額外資本支出用於該物業養生度假區業務的持續經營及開發。儘管如此，經考慮當前市場情緒及中國新冠疫情的爆發，本公司認為，對養生養老、健康醫療服務的需求在短期內已經且將會減少，故動工建設該物業的第三期未必有利，這將在中短

---

## 董事會函件

---

期內進一步縮緊本集團的現金流。此外，本集團通過計息借貸為開發該物業撥資，到期借貸及相關財務成本對本集團造成重大負擔，考慮到該物業的經營現金流的持續流動性緊縮及可預見加息週期，使得本公司解決本集團的財務負擔勢在必行。

鑑於不穩定的宏觀經濟環境、地緣政治發展及全球當前的金融市況，由於潛在投資者及金融機構對股權及債務融資持更加謹慎態度，本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的籌資活動亦受到重大影響。此外，本集團有義務結算本集團欠付現有貸款人的未償還債務，部分債務已到期或將於二零二三年中到期。因此，情況的變化(即中國爆發新冠肺炎疫情，導致該物業銷售及出租率大幅放緩，本集團的養生度假區發展及經營業務暫停，加上該物業帶來的重大財務負擔及本集團開展籌款活動的困難)已影響本集團開發及經營養生度假區的過往業務計劃。就此，本公司認為出售事項乃本集團從該物業變現現金資源的寶貴機會，以適應本集團的當前及未來債務的付款條款並減輕本集團償還上文「所得款項用途」一節所討論的已經或即將到期的貸款的迫切需求及財務壓力。如上文「代價及付款條款」一節所披露，第一筆付款將於業權轉讓日後直接結算本集團欠付現有貸款人的未償還債務。因此，本集團的債務及相關財務成本將減少，而本集團將擁有更佳的財務狀況推行下文所述的業務計劃。事實上，本集團可重新集中其資源，以正常及日常方式開發其核心物業發展業務，並將在出售事項完成後終止養生度假區發展及經營業務。

完成後，本集團將從物業發展，重點將發展綜合產業園作為本集團的主要業務。發展綜合產業園被分類為本公司現有物業發展業務的一部分，乃鑑於前者的建議業務模式涉及物業發展的相同元素，包括根據其指定用途初始開發及建設該地塊為綜合產業園、建設完成後銷售及租賃該地塊的單位或樓宇及本集團向綜合產業園的買家或租戶提供物業管理、經營及其他增值經營服務。具體而言，本集團將專注發展(i)其現有項目(包括下文所披露的該地塊)；及(ii)為生物醫藥及人工智能等新興產業開發及經營綜合產業園，部分出售事項的所得款項淨額或會用於收購土地以擴大本集團綜合產業園的經營規模。長遠而言，本集團旨在成為綜合產業整合服務提供商，通過其開發及經營綜合產業園為起點提供包括但不限於支持產業經營服務、資金投資及向(其中包括)其綜合產業園的買家及租戶提供資本市場服務等的一站式綜合服務。本集團將審時度勢加快建設，根據銷售目標安排物業預售以及加快回收銷售所得款項，以便改善本

---

## 董事會函件

---

集團的財務表現。如二零二一年／二零二二年年報所披露，本集團的物業發展業務由截至二零二一年三月三十一日止年度的錄得溢利淨額約2.6百萬港元增至截至二零二二年三月三十一日止年度約91.8百萬港元，主要是由於本集團於二零二零年十月收購中國江蘇省鎮江市揚中市的物業項目（「揚中項目」）的銷售物業增加使得收益增加所致。本集團將投放更多資源於廣告及推廣，以促進揚中項目項下的物業銷售，進而改善本集團的財務表現及現金流。

於二零二一年五月十二日，本集團通過上海市土地交易事務中心舉辦的掛牌出售流程成功競得位於中國奉賢區工業綜合開發區12A-01A號地塊之總地盤面積約63,481平方米之土地地塊（東至滬杭公路、西至人傑路、南至奉浦大道、北至芝江路）（「該地塊」）之土地使用權。土地收購事項於二零二一年七月二日完成。如二零二一年／二零二二年年報所披露，本集團有意開發該地塊成為醫療機械、生物醫藥及醫美行業公司、研究人員及個人之創新樞紐及綜合產業園，此外，綜合園區擁有商業配套面積，擬引入人才公寓、餐飲休閒、中醫養生、美妝銷售、健身運動、個人形象諮詢及其他業務的客戶。該地塊已於二零二一年九月動工建設，預期於二零二四年四月前竣工。該地塊方面，本集團亦將進一步探索長三角綜合產業區，旨在為目標企業客戶提供從建設載體、產業配套運營、資金投入至退出資本市場的一站式綜合服務。

因此，本集團在該地塊等綜合產業園的開發、建設、運營及投資的發展戰略，與本集團以其現有物業發展及綜合產業區業務開發運營為一體的綜合產業整合服務商的長期目標一致且相符。以綜合產業園的開發運營為起點，並應形成本集團現有物業發展業務的基石，本集團旨在逐步拓展及發展綜合產業園的業務，且有信心發展成為中國長三角地區一流品牌的產業整合服務運營商。

由於合營企業於土地收購、融資、營銷及定價中具有優勢，本集團將繼續尋求機會通過與其他物業發展商成立合營企業以於公開市場上競標掛拍的方式獲取優質地塊。本集團亦將考慮在出現機會時通過投資物業項目的方式擴展其業務。憑藉本集團管理層於開發、銷售、租賃及管理物業的廣泛經驗，本公司認為出售事項使得本集團可投入更多財務資源於表現更佳的物業發展業務，從而為本公司提供長期的生存能力。

如二零二一年／二零二二年年報所披露，本集團其他現有業務分部地基打樁方面，本集團將繼續探索商機以盡量減少該業務的虧損，並審閱符合本集團及股東最佳利益的各種替代方案，包括但不限於出售該業務。同樣，本集團證券投資業務方面，本集團將持續評估現有投資

---

## 董事會函件

---

組合的表現，並會考慮根據市場情況逐步出售現有上市證券。該等計劃最終取決於各種潛在商機及替代方案以及市場情況，而本公司將適時向股東更新。

鑑於上文所述，尤其是(i)本集團近年來的財務表現；(ii)本集團的短期債務及流動負債淨額；及(iii)中國房地產市場的動蕩市場環境及不確定的業務前景，本公司認為本集團迫切需要額外的流動資金以紓解本集團的財務壓力。如上文所述，代價將用於(a)償還本集團的未償還計息借貸，以扭轉本集團的流動負債淨額狀況；(b)改善本公司的信貸狀況並為本公司提供長期的生存能力；(c)使得本公司能專注於提高其業務經營的表現；(d)於機會出現時擴大土地儲備；及／或(e)作為一般營運資金以支持本集團的日常營運。

經考慮上文所述及該協議的條款，董事(不包括對相關董事會決議案迴避表決的裘先生)認為，該協議的條款公平合理，符合股東及本公司的整體最佳利益。

### 上市規則涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)高於75%，故出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章項下的呈報、公告、通函及股東批准的規定。

### 股東特別大會

本公司將於二零二二年十二月十九日(星期一)上午十一時正假座香港德輔道中199號無限極廣場9樓舉行股東特別大會，以供股東審議並酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易。

由於貸款融資由以下各項擔保，(其中包括)(i)保集國際與立耀分別質押450,600,000股及260,000,000股股份，分別相當於本公司已發行股份總數約33.18%及19.15%；(ii)裘先生及黃女士執行的個人擔保；及(iii)保集國際執行的公司擔保，其未償還本金及利息將由上文「所得款項用途」一節所述出售事項之所得款項淨額償還，且賣方於該協議項下的履約責任由裘先生及本公司各自擔保，因此裘先生、黃女士、本公司、保集國際及立耀以及彼等各自之緊密聯繫人均將於股東特別大會上就審批出售事項的相關決議案放棄表決。

截至最後實際可行日期，本公司由保集國際及立耀持有約33.18%及19.15%的權益。黃女士被視為於保集國際所持的450,600,000股股份及立耀所持的260,000,000股股份中擁有權益，是由於保集國際為保集控股集團的全資附屬公司，而保集控股集團由裘先生及其配偶黃女士分別間接持有97.64%及2.36%的權益，而立耀由裘先生全資擁有。除裘先生、黃女士、保集國際

---

## 董事會函件

---

及立耀以及彼等各自之緊密聯繫人外，就本公司經作出一切合理查詢後所知，概無其他股東於該協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，並須在股東特別大會上就審批出售事項之相關決議案須放棄表決。

股東特別大會上有關建議決議案的投票將以投票表決方式進行。

股東特別大會通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並於實際可行情況下盡快但無論如何不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小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）及於會上投票。

### 推薦建議

董事（不包括就相關董事會決議案放棄表決的裘先生，但包括獨立非執行董事）認為，該協議的條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立、公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關該協議及其項下擬進行之交易的決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
**保集健康控股有限公司**  
執行董事兼主席  
**裘東方**  
謹啟

二零二二年十一月三十日

## 1. 財務資料概要

本集團截至二零二二年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表已載列於以下文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.boillhealthcare.com.hk)登載：

- (i) 截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第61至192頁)，該年報於二零二零年七月二十一日登載於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0721/2020072101045\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0721/2020072101045_c.pdf)
- (ii) 截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第80至224頁)，該年報於二零二一年七月二十日登載於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0720/2021072000392\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0720/2021072000392_c.pdf)
- (iii) 截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第87至224頁)，該年報於二零二二年八月十二日登載於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0812/2022081201173\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0812/2022081201173_c.pdf)

## 2. 營運資金充足

董事認為，經考慮本集團可獲得的財務資源(包括內部資源、將自出售事項收取的所得款項淨額及可獲得的現有融資貸款)後，本集團有充足營運資金應對自本通函日期起計最少十二個月內的需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

## 3. 債務聲明

### (i) 銀行及其他借貸及費用

於二零二二年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際行日期)營業時間結束時，本集團未償還計息及有抵押銀行及其他借貸總額約為人民幣1,491.3百萬元。

於二零二二年九月三十日，本集團的有抵押借貸由以下各項抵押：(i)本集團的租賃土地及樓宇；(ii)本集團若干投資物業；(iii)本集團的開發中物業；(iv)本集團應佔聯營公司及若干附屬公司的權益；(v)裘先生及黃女士作出之個人擔保；(vi)由裘先生控制之關連公司提供之公司擔保；及(vii)裘先生控制的關連公司持有的本公司普通股。



**(ii) 其他債務及費用**

於二零二二年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際行日期)營業時間結束時,本集團有未償還債務及費用如下:

**應付關連公司款項**

於二零二二年九月三十日,本集團有應付關連公司的未償還金額約766.2百萬港元,該款項為無抵押、免息及於要求時償還。並無有關應付關連公司款項的擔保。於二零二二年九月三十日,本集團有應付一間關連公司的未償還金額約24.0百萬港元,該款項為無抵押、按每年5%計息及於要求時償還。

**租賃責任**

於二零二二年九月三十日,本集團(作為承租人)有租賃責任總額(主要為本集團的辦公室場所的應付租金)約0.2百萬港元。

**(iii) 或然負債及擔保**

於二零二二年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際行日期)營業時間結束時,本集團就為本集團於中國的若干物業買家所提供的抵押貸款向若干銀行提供金額為0.7百萬港元的財務擔保。除上文所披露者外,本集團並無任何或然負債。

除上文所述或本通函另有披露者外,以及除集團內公司間負債和正常貿易應付款項外,於二零二二年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團概無任何已發行及未償還、已授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券,或屬本集團借貸性質的定期貸款或其他借貸或債務,包括銀行透支或承兌負債或承兌信貸或租購承擔,或未清償的按揭和押記,或或然負債或擔保。

**4. 重大不利變動**

於最後實際可行日期,董事確認本集團之財務或貿易狀況或前景自二零二二年三月三十一日(即本集團最新經審核綜合財務報表的編製日期)以來並無任何重大不利變動。

**5. 財務及貿易前景**

緊隨COVID-19爆發後,經濟發展因疫情防控措施而受阻。中國房地產市場亦受到COVID-19及中國政府實施的房價調控政策的不利影響。如上文「董事會函件」的「出售事項的理由及益處」一節所披露,本公司認為,對養生養老、健康醫療服務的需求在短期內已經且將會減少,而出售事項乃本集團的寶貴機會,使得本集團將擁有更佳的財務狀況執行業務計劃,

並可重新集中其資源，以正常及日常方式開發其核心物業發展業務。董事會相信，出售事項將使得本集團可投入更多財務資源於表現最佳的物業發展業務，從而為本公司提供長期的生存能力。

完成後，餘下集團將終止經營養生度假區發展及經營業務。餘下集團將從事的業務分部為(i)物業發展，重點將發展綜合產業園作為餘下集團的主要業務；(ii)地基打樁；及(iii)證券投資。

### (i) 物業發展

住宅物業項目方面，餘下集團將繼續重點開發及出售揚中項目。揚中項目擬建12棟6至34層作住宅及商業用途的樓宇，估計總建築面積約為173,457平方米(不包括總面積約31,065平方米的地庫)及地庫第一層及第二層的1,223個停車位。

綜合產業園項目方面，順應國內戰略新興產業蓬勃發展的趨勢，並經計及本公司主要股東保集控股集團多年來培養和沉澱的資源和優勢(可用於支持本集團的發展)，本集團確立了生物醫藥、人工智能為主的綜合產業園開發、建設、運營及投資的發展戰略。誠如上文「董事會函件」中「出售事項的理由及益處」一節所披露，本集團於二零二一年五月十二日成功競得該地塊的土地使用權，該地塊將開發成一個創新樞紐及綜合產業園。餘下集團計劃興建30幢介乎1至18層的樓宇作教育、科研及設計用途(估計總建築面積約160,090平方米)及739個地下車位。該地塊已於二零二一年九月動工建設，預期於二零二四年四月前竣工。

作為起點，餘下集團為目標企業客戶提供有關該地塊從建築載體、產業配套運營、資金投入至退出資本市場的一站式綜合服務，以便未來積極擴展及開發綜合產業園的業務。長遠而言，憑藉其開發及經營綜合產業園所積累的經驗及知識，餘下集團旨在成為綜合產業整合服務提供商，提供包括但不限於支持產業配套運營、資金投入及資本市場的一站式綜合服務。

展望未來，餘下集團將繼續探索機會通過與其他物業發展商成立合營企業以於公開市場上競標掛拍的方式獲取優質地塊用於產業園發展。餘下集團亦將考慮在出現機會時通過投資物業項目的方式擴展其業務。

#### (ii) 地基打樁

餘下集團一直承接香港公私營地基打樁項目。地基行業的表現受到市場競爭激烈的負面影響。預期該分部的收入將保持低位並繼續虧損。董事會將繼續檢討地基打樁業務，且餘下集團將繼續探索商機以盡量減少地基打樁業務的虧損，並審閱符合餘下集團及股東最佳利益的各種替代方案。

#### (iii) 證券投資

截至最後實際可行日期，餘下集團的現有投資組合包括於聯交所上市的單只股本證券。董事會將持續評估現有投資組合的表現，並會考慮根據市場情況逐步出售現有上市證券，並將出售所得款項用於其他未來業務。

經考慮地基打樁及證券投資業務分部截至二零二二年三月三十一日止兩個財政年度所產生的虧損以及COVID-19帶來的不利影響，董事會亦將審閱其整體業務表現並於必要時作出調整，包括但不限於減少或終止餘下集團經營有關業務分部，並重點將物業發展作為餘下集團的主營業務。

## 6. 餘下集團的管理層討論與分析

下文載列餘下集團截至二零二二年三月三十一日止年度（「二零二二年度」）的管理層討論與分析。

### 業務概覽

本集團為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、養生度假區發展及經營、地基打樁及投資證券。完成後，餘下集團將終止養生度假區發展及經營業務，並將主要從事物業發展，重點將發展綜合產業園作為餘下集團的主要業務。

下文載列餘下集團二零二二年度物業發展、地基打樁及投資證券業務的業務概覽及分部資料。

(i) 物業發展

住宅物業項目

餘下集團自二零一五年十一月起從事物業發展，並於完成收購立興創投有限公司的全部股權後，餘下集團於二零二零年十月擴展其物業發展業務。立興創投有限公司透過其附屬公司主要從事發展及營運揚中項目。揚中項目下，餘下集團擬建12棟6至34層作住宅及商業用途的樓宇，估計總建築面積約為173,457平方米(不包括總面積約31,065平方米的地庫)及地庫第一層及第二層的1,223個停車位。

二零二二年度，餘下集團銷售671間公寓及14間店舖而錄得收益約1,002.7百萬港元，較截至二零二一年三月三十一日止年度(「二零二一年度」)銷售128間公寓、4間店舖及3間會所的收益約201.5百萬港元增長約397.6%。

綜合產業園項目

於二零二一年五月十二日，上海保賢實業有限公司(「上海保賢」)成功競得該地塊的土地使用權，詳情載於下文「重大投資、重大收購及出售」一段。

餘下集團有意開發該地塊成為醫療機械、生物醫藥及醫美行業公司、研究機構及個人之創新樞紐及綜合產業園區，此外，綜合園區擁有商業配套面積，擬引入人才公寓、餐飲休閒、中醫養生、美妝銷售、健身運動、個人形象諮詢及其他業務的客戶。餘下集團計劃興建30幢介乎1至18層的樓宇作教育、科研及設計用途(估計總建築面積約160,090平方米)及739個地下車位。該地塊已於二零二一年九月動工建設，預期於二零二四年四月前竣工。

**(ii) 地基打樁**

餘下集團承接香港公私營地基打樁項目。鑒於地基打樁市場競爭激烈，該分部於二零二二年度並無貢獻任何收益(二零二一年度：約0.6百萬港元)。

面對地基打樁市場競爭激烈，加上COVID-19的不利影響，餘下集團一直處於困難時期，而此分部於二零二二年度及二零二一年度一直錄得虧損。

**(iii) 證券投資**

於二零二二年三月三十一日，餘下集團按公允值透過損益列賬之股本工具為約0.3百萬港元(於二零二一年三月三十一日：約2.2百萬港元)。所有該等投資均為於聯交所上市之股本證券。

餘下集團於二零二二年度錄得按公允值透過損益列賬之股本工具之公允值虧損約1.9百萬港元(二零二一年度：約1.1百萬港元)。

**經營業績**

截至二零二二年度，餘下集團錄得收益約1,004.6百萬港元及股東應佔稅後虧損約627.1百萬港元。

餘下集團的收益主要包括物業發展收益。於二零二二年度，餘下集團錄得收益約1,004.6百萬港元，較二零二一年度的收益增加約390.3%。於二零二二年度，餘下集團錄得物業發展收入約1,004.6百萬港元，較二零二一年度的物業發展收入增加約391.7%。於二零二二年度，餘下集團並無錄得地基打樁收入，較二零二一年度的地基打樁收入減少約100%。

**流動資金及財務資源**

於二零二二年三月三十一日，餘下集團之流動資產淨額及流動比率分別約為103.0百萬港元及106.7%。於二零二二年三月三十一日，餘下集團的資本負債比率(按計息銀行及其他借貸總額除以權益總額再乘以100%計算得出)為-968.9%。

於二零二二年三月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物約為251.0百萬港元。

## 抵押資產

於二零二二年三月三十一日，餘下集團抵押其金額分別約為552.1百萬港元及548.7百萬港元的若干投資物業及開發中物業以取得銀行借貸。

## 資本架構

二零二二年度，餘下集團主要透過經營業務所得現金流量及融資業務所得現金流入（主要來自餘下集團獲授的銀行及其他信貸融資）應付其流動資金所需。

於二零二二年度，餘下集團安排新的長期銀行貸款約人民幣569.6百萬元（於二零二二年三月三十一日相等於約702.5百萬港元），以及安排從獨立第三方取得新貸款約人民幣45.0百萬元（於二零二二年三月三十一日相等於約55.5百萬港元），以確保餘下集團有充足的資金滿足其營運資本需求。於二零二二年三月三十一日，餘下集團的計息借貸包括關連公司貸款約24.0百萬港元與銀行及其他貸款總額約758.0百萬港元。約24.0百萬港元的計息借貸（估計息借貸總額的約3.1%）按要求償還，而約55.5百萬港元的計息借貸（估計息借貸總額約7.1%）於第二年內到期、約127.6百萬港元（估計息借貸總額約16.3%）於第三年至第五年到期；及約574.9百萬港元（估計息借貸總額約73.5%）於第五年後到期。於二零二二年度，餘下集團的計息借貸按固定利率介乎每年4%至15%計息。所有計息借貸主要以人民幣及港元計值。

## 外匯風險

餘下集團之大部分資產及現金流量以人民幣計值。餘下集團承擔的外匯匯率變動風險主要與其財務狀況及表現有關。

本集團並無從事任何對沖活動。本集團管理層將繼續密切監察外幣市場，並於需要時考慮進行對沖活動。

## 或然負債

於二零二二年三月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

## 重大投資及收購重大資本資產的未來計劃

截至二零二二年三月三十一日，餘下集團並無任何有關重大投資或收購資本資產的固定計劃。

### 重大投資、重大收購及出售

於二零二一年五月十二日，上海保賢通過上海市土地交易事務中心舉辦的掛牌出售流程成功競得位於中國奉賢區工業綜合開發區12A-01A號總地盤面積約63,481平方米之地塊（即該地塊）土地使用權，代價為人民幣171,400,000元。代價人民幣171,400,000元以餘下集團來自一名主要股東及杭州華建豐置業有限公司（持有上海保賢5%股權）之無抵押借貸撥付。同日，上海保賢與上海市土地交易事務中心訂立確認書，以確認成功投得該地塊，並與上海市奉賢區規劃和自然資源局就收購該地塊之土地使用權訂立國有建設用地使用權出讓合同（「**土地收購事項**」）。土地收購事項於二零二一年七月二日完成。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月十二日的公告及日期為二零二一年七月九日的通函。

除上文披露的土地收購事項外，餘下集團於二零二二年度並無進行任何重大投資、重大收購或出售。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，餘下集團合共有94名僱員。僱員總成本（包括董事薪酬）約為19.4百萬港元。

餘下集團薪酬待遇一般參照市況及僱員資歷而釐定，而僱員之待遇（包括酌情花紅）通常每年按照僱員及餘下集團的表現進行檢討。除薪金及退休福利計劃及退休金計劃供款外，其他僱員福利包括讓合資格僱員參與購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

## A. 該物業的未經審核損益表

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，該物業截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止四個月有關可識別淨收入流的未經審核損益表載列如下：

	截至三月三十一日止年度			截至七月三十一日止四個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	2,883	11,762	11,566	2,648	4,582
銷售成本	<u>(5,087)</u>	<u>(10,562)</u>	<u>(12,647)</u>	<u>(2,884)</u>	<u>(5,609)</u>
毛(損)/利	(2,204)	1,200	(1,081)	(236)	(1,027)
其他收入、收益/(虧損)					
淨額	(3,349)	(2,275)	(967)	25	(1,265)
銷售及分銷開支	(4,057)	(8,037)	(4,788)	(351)	(2,267)
行政及其他開支	(25,604)	(28,226)	(27,227)	(8,035)	(12,168)
財務成本	(6,516)	(64,166)	(73,806)	(23,644)	(24,409)
物業、廠房及設備之(減值 虧損)/減值虧損撥回	(12,779)	4,556	(60,759)	(17,120)	-
投資物業之公允值虧損淨額	<u>(54,891)</u>	<u>(3,990)</u>	<u>(573,762)</u>	<u>(36,850)</u>	<u>-</u>
所得稅開支	<u>(109,400)</u>	<u>(100,938)</u>	<u>(742,390)</u>	<u>(86,211)</u>	<u>(41,136)</u>

本公司已委聘本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈之《香港相關服務準則》第4400號(修訂本)「協定程序之委聘」就該物業之未經審核損益表之編製進行協定程序。香港立信德豪會計師事務所有限公司已(i)取得本公司管理層編製的截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度各年以及截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止四個月(「有關期間」)該物業之損益表(「附表」)，並發現附表中之金額於算術上屬準確；(ii)將附表所示收益與本公司管理層所提供於相關期間之賣方及其附屬公司相關分類賬中的相關金額進行比較，並發現兩者一致；(iii)將附表所示之其他經營開支(收入)總額與本公司管理層所提供於相關期間之賣方及其附屬公司相關分類賬中的相關總額進行比較，並發現兩者一致；及(iv)根據協定程序向董事報告彼等之事實調查結果。由於協定程序已獲董事與香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，且已報告之協定程序調查結果僅供董事參考，任何人士不得將其用作或依賴於任何其他目的。



**B. 該物業的估值**

截至二零二二年九月三十日，該物業的估值報告披露於本通函附錄四。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本附錄所載餘下集團未經審核備考財務資料所編製的報告全文，僅為載入本通函而編製。

## **A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**

### **1. 緒言**

下文呈列之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）乃編製以供說明(a)餘下集團之淨資產，猶如出售事項已於二零二二年三月三十一日完成；及(b)餘下集團截至二零二二年三月三十一日止年度之溢利或虧損，猶如出售事項已於二零二一年四月一日完成。未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映倘出售事項已於二零二二年三月三十一日完成的情況下，餘下集團於二零二二年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或倘出售事項已於二零二一年四月一日完成的情況下，餘下集團截至二零二二年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

未經審核備考財務資料乃根據貴集團於二零二二年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表、貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表（摘錄自貴公司二零二二年已刊發之年報所載之貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表）和該物業之財務資料（經作出未經審核備考財務資料附註所述之備考調整）並按照上市規則第4.29條及第14.68(2)(b)(ii)條而編製。

## 1. 餘下集團之未經審核備考綜合淨資產表

	貴集團於 二零二二年 三月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2(a)	餘下集團於 二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	465,643	(460,958)	4,685
投資物業	1,602,793	(1,030,627)	572,166
於一間聯營公司之權益	—	—	—
使用權資產	572	—	572
	<u>2,069,008</u>		<u>577,423</u>
非流動資產總值			
<b>流動資產</b>			
已落成之持作銷售物業	62,978	—	62,978
開發中物業	1,122,003	—	1,122,003
合約成本	3,797	—	3,797
合約資產	510	—	510
預付款項、按金及其他應收款項	142,103	—	142,103
按公允值透過損益列賬之股本工具	328	—	328
應收一間關連公司款項	31	—	31
可收回稅項	776	—	776
受限制現金	46,702	—	46,702
現金及現金等價物	46,516	204,459	250,975
	<u>1,425,744</u>		<u>1,630,203</u>
流動資產總值			

	貴集團於 二零二二年 三月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2(a)	餘下集團於 二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	292,390		292,390
合約負債	304,307		304,307
其他應付款項及應計費用	304,322	(41,932)	262,390
應付關連公司款項	783,934	(130,293)	653,641
應付一名董事款項	285		285
借貸	783,022	(783,022)	—
租賃負債	673		673
應付稅項	13,538		13,538
	<u>2,482,471</u>		<u>1,527,224</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>	<u>(1,056,727)</u>		<u>102,979</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>1,012,281</u>		<u>680,402</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸	757,984		757,984
遞延稅項負債	3,128		3,128
	<u>761,112</u>		<u>761,112</u>
<b>資產/(負債)淨值</b>	<u>251,169</u>		<u>(80,710)</u>

## 2. 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	貴集團截至 二零二二年 三月三十一日 止年度			備考調整		餘下集團截至 二零二二年 三月三十一日 止年度	
	千港元 附註1	千港元 附註2(b)	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元	千港元	
<b>收益</b>	1,016,162		(11,566)		1,004,596		
銷售成本	<u>(907,740)</u>		12,647		<u>(895,093)</u>		
毛利	108,422				109,503		
其他收入及(虧損)或收益淨額	(1,491)		967		(524)		
銷售及分銷開支	(19,422)		4,788		(14,634)		
行政及其他開支	(59,666)		7,551	19,676	(32,439)		
物業、廠房及設備之減值虧損	(60,759)			60,759	—		
投資物業之公允值(虧損)/收益淨額	(570,405)			573,762	3,357		
股本工具之公允值虧損淨額	(1,850)				(1,850)		
出售該物業之虧損	—	(903,186)			(903,186)		
分佔一間聯營公司之業績	(17,721)				(17,721)		
財務成本	<u>(121,889)</u>		73,806		<u>(48,083)</u>		
<b>除稅前虧損</b>	(744,781)				(905,577)		
所得稅開支	<u>(10,954)</u>				<u>(10,954)</u>		
<b>年內虧損</b>	<u>(755,735)</u>				<u>(916,531)</u>		
<b>以下人士應佔年內虧損：</b>							
貴公司擁有人	(517,798)	(614,166)	59,971	444,854	(627,139)		
非控股權益	<u>(237,937)</u>	(289,020)	28,222	209,343	<u>(289,392)</u>		
	<u>(755,735)</u>				<u>(916,531)</u>		

未經審核備考財務資料附註：

1. 該等金額摘錄自貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度之已刊發年報所載的貴集團經審核綜合財務報表。

2. 該等備考調整指：

根據上海金盛隆置地有限公司(一間於中國成立的有限公司並為貴公司的間接非全資附屬公司)(「賣方」)與陽光人壽保險股份有限公司(「買方」)於二零二二年十一月二十五日就位於中國上海市松江區佘山鎮26街坊13/9丘的養生度假區訂立買賣協議，買方同意以代價人民幣1,185,000,000元(相等於約1,422,000,000港元)從賣方購買該物業。代價分五期以現金支付。

- (a) 假設出售事項已於二零二二年三月三十一日進行，出售事項所得現金淨額呈列如下：

	附註	千港元
總代價		1,422,000
減：		
於二零二二年三月三十一日，償還該物業的未償還抵押貸款		(783,022)
於二零二二年三月三十一日，償還該物業的未支付建設費用	(i)	(158,746)
於二零二二年三月三十一日，償還結算客戶款項		
— 定期會員	(ii)	(13,479)
— 終生會員	(ii)	(44,849)
出售事項所產生的估計中國稅項		(202,992)
出售事項產生的估計專業開支		(2,453)
有關出售事項所產生的結算客戶款項及未結算客戶款項的估計 賠償及訴訟費		<u>(12,000)</u>
已收現金淨額		<u><u>204,459</u></u>

- (i) 貴集團應使用第二筆代價付款償還有關該物業的未結算或未支付的建設費用158,746,000港元，其中於二零二二年三月三十一日應付款項約28,453,000港元及130,293,000港元入賬列為「其他應付款項及應計費用」及「應付關連公司款項」。截至二零二二年三月三十一日，關連公司代貴集團支付約130,293,000港元的建設費用。

- (ii) 貴集團有兩種類型的租賃及會員協議，即定期會員及終生會員。所有客戶須於租賃開始時全額付款。

定期會員分類為經營租賃。於二零二二年三月三十一日，就餘下期限的租賃及會議協議所預收的租金13,479,000港元入賬列為「其他應付款項及應計費用」。

終生會員分類為融資租賃，原因為即使所有權並無轉讓，租賃期限乃相關物業經濟壽命的主要部分。於二零二二年三月三十一日，貴集團以代價44,849,000港元從客戶購回相關物業。

假設出售事項已於二零二二年三月三十一日進行，出售事項產生的估計虧損：

	千港元
總代價	<u>1,422,000</u>
減：	
於二零二二年三月三十一日，該物業的賬面值	(1,491,585)
— 投資物業	(1,030,627)
— 物業、廠房及設備	(460,958)
於二零二二年三月三十一日，償還結算客戶款項	
— 終生會員	(44,849)
出售事項所產生的估計中國稅項	(202,992)
出售事項產生的估計專業開支	(2,453)
有關出售事項所產生的結算客戶款項及未結算客戶款項的估計賠償及訴訟費	<u>(12,000)</u>
出售事項的估計虧損	<u><u>(331,879)</u></u>

(b) 假設出售事項已於二零二一年四月一日進行，出售事項的估計虧損：

	千港元
總代價	1,422,000
減：	
於二零二一年四月一日，該物業的賬面值	(2,062,697)
投資物業	(1,545,091)
物業、廠房及設備	(517,606)
於二零二一年四月一日，償還結算客戶款項	(45,044)
— 終生會員	
出售事項所產生的估計中國稅項	(202,992)
出售事項產生的估計專業開支	(2,453)
有關出售事項所產生的結算客戶款項及未結算客戶款項的估計賠償及訴訟費	<u>(12,000)</u>
出售事項的估計虧損	<u><u>(903,186)</u></u>

3. 該等調整指不計及截至二零二二年三月三十一日止年度該物業的業績，猶如出售事項已於二零二一年四月一日完成。
4. 假設出售事項已於二零二一年四月一日完成，該等調整指截至二零二二年三月三十一日止年度，該物業的折舊、減值虧損及公允值虧損的撥回。
5. 預期上述調整將不會對餘下集團的未經審核備考綜合損益表造成持續影響。



以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，僅為載入本通函而編製。

## (B) 編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

### 致保集健康控股有限公司董事

吾等已完成對由保集健康控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(僅供說明用途)之報告之核證委聘。未經審核備考財務資料包括截至二零二二年三月三十一日之未經審核備考綜合淨資產表及截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及有關附註(「未經審核備考財務資料」)，載於貴公司日期為二零二二年十一月三十日、內容有關建議出售位於中國上海市松江區佘山鎮26街坊13/9丘(「該物業」)的養生度假區(「建議出售事項」)之通函(「通函」)第III-1至III-7頁。董事編製未經審核備考財務資料時所據適用準則之描述載於第III-1至III-7頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售事項對貴集團於二零二二年三月三十一日之財務狀況及貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度的財務表現之影響，猶如建議出售事項已分別於二零二二年三月三十一日及二零二一年四月一日完成。作為此過程之一部分，有關貴集團截至二零二二年三月三十一日的財務狀況及截至二零二二年三月三十一日止年度的財務表現之資料已由董事摘錄自貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

### 董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業勝任能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「公司進行財務報表審核及審閱及其他核證及相關服務工作之質量控制」，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段所規定，對未經審核備考財務資料表達意見及向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行吾等之委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行多項程序，以合理保證董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不就於編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函之目的僅為說明一項重大事件或交易對實體之未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於就說明用途而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就建議出售事項於二零二二年三月三十一日或二零二一年四月一日之實際結果會否與所呈列者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製發出報告而進行之合理核證委聘，涉及實施程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，並須就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整對該等準則有否發揮適當影響；及

- 未經審核備考財務資料有否反映適當應用對有關未經調整財務資料作出之調整。

所選定程序視乎申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉該事件或交易之了解，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評價未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得足夠適當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就按照上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此 致

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港

謹啟

二零二二年十一月三十日

以下為本附錄所載獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司就該物業於二零二二年九月三十日之估值而編製之函件及估值報告全文，僅為載入本通函而編製。



博浩企業顧問有限公司  
香港灣仔  
港灣道6-8號瑞安中心  
24樓2401-02室

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國上海市松江區佘苑路1號保集富樁佘山(「**該物業**」)之估值

### 緒言

吾等遵照閣下指示，對保集健康控股有限公司(「**貴公司**」)或其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)所持物業權益進行估值。吾等確認已進行查驗、作出有關查詢及搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供有關該物業於二零二二年九月三十日(「**估值日期**」)於現況下的市值之意見，以便載入貴公司於本報告日期刊發的通函。

本函件乃吾等估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，並闡明本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

本估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，香港測量師學會將市值定義為「自願買家及自願賣家經適當市場推廣後基於公平原則，並在知情、審慎及並無強迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計金額」。

## 估值方法

對該物業的已完成部分進行估值時，吾等採用市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或相若(相似)資產而提供價值指標。此方法以大眾接受的市場交易或建議交易作為最佳指標，並預先假定市場上有關交易或建議交易證據可用以推斷同類物業的情況(可就可變因素予以調整)。

## 估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)、英國皇家特許測量師學會(「**RICS**」)頒佈的RICS估值－全球準則(於二零二二年一月三十一日生效)及國際估值準則委員會(「**國際估值準則委員會**」)頒佈的國際估值準則(「**國際估值準則**」)(於二零二二年一月三十一日生效)所載之所有規定。

## 業權調查

吾等獲出示有關物業權益之各種文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業權益之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問虹橋正瀚律師事務所就位於中國的物業權益業權之有效性所提供之資料。

## 面積測量及查驗

由於COVID-19疫情及中國的防疫措施，吾等近期無法對該物業進行實地視察。陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)於二零一九年五月十六日對該物業進行視察且該物業的最新照片由 貴公司於二零二二年五月十七日提供。於視察的過程中，吾等並無留意到任何嚴重的結構性缺陷。然而，吾等並無進行結構性測量及因此吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合進行任何日後發展。吾等編製估值時已假設有關於方面均符合要求，且發展期間將不會產生任何特殊開支或引致延誤。

鑑於上海政府自二零二二年二月起實施全市封鎖以及中國因COVID-19疫情而採取的普遍檢疫措施，導致近期對該物業進行現場檢查面臨巨大實際困難。因此，儘管貴公司已於二零一九年五月十六日檢查了該物業，貴公司認為對該物業進行檢查公平合理。貴公司亦於二零二二年五月十七日提供該物業的照片以展現其最新狀況。

吾等並無就該物業進行詳細實地測量，以核實面積真確性，惟吾等假設交予吾等之文件所載面積真確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等並無就將建於其上之任何物業發展展開調查以釐定地面狀況或設施之適用性。吾等之估值乃基於該等方面令人滿意且於建設期間將不會產生任何特別開支或延誤。此外，茲假設該土地之使用及修繕將位於業主所持有或准許將由業主佔用土地之邊界範圍內。此外，除估值報告內說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔之情況。

### **估值假設**

吾等的估值是假設業主以其現況於市場出售該物業，而並無憑藉可影響該物業估值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

吾等的估值並無考慮物業權益的任何押記、抵押或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設權益物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

相關政府機關已就物業權益發出所有同意書、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值之繁苛條件或不當延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。然而，除估值報告另有註明外，吾等亦假設物業權益之使用及修繕範圍並未超出所述物業權益之範圍，亦概無出現佔用或侵佔之情況。

### **限制條件**

吾等甚為倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是(但不限於)租用權、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

概無安排或作出環境影響研究。除估值報告中另有指明、界定及考慮外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

於估值日期，吾等繼續面臨前所未有的一系列由新冠肺炎(COVID-19)引起的情況及缺乏相關／足夠的市場證據作為我們判斷的依據。因此，該物業的估值將以RICS估值－全球準則(於二零二二年一月三十一日生效) VPS 3及VPGA 10所載的「重大評估不確定性」為基準進行呈報。

因此，與通常情況比較，我們的估值確定性較低，而審慎度較高。謹此說明，本說明附註(包括「重大評估不確定性」聲明)並不表示估值不可倚賴。相反，本說明附註乃載入以確保透明度及進一步了解編製估值意見時所處的市場環境。認識到COVID-19控制措施的變化或其進一步傳播可能引致市場狀況迅速變化，吾等強調了估值日期的重要性。吾等概不就估值的有關後續變化引起的任何損失承擔任何責任或義務。鑒於所知的估值不確定性，吾等推薦本報告的使用者定期審閱本估值。

## **備註**

除另有所指外，所述的所有貨幣均為人民幣。於估值日期對中國的物業權益的評估採用的匯率為人民幣1.00元兌1.20港元。自該日起至本函件日期止本幣種與港元間的匯率並無任何重大波動。

本估值報告內中文名稱的英文音譯(以星號\*表示)僅供參考，且不應被視作有關中文名稱的官方英文名稱。

謹此附奉吾等的估值報告。

此 致

香港  
干諾道中111號  
永安中心21樓2101室  
保集健康控股有限公司  
董事會 台照

代表  
**博浩企業顧問有限公司**

**陳嘉華**  
*MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA MHKIM*  
*RICS* 註冊估值師  
合夥人

**由：陳坤樂**  
助理經理  
**分析及報告**

謹啟  
二零二二年十一月三十日

陳嘉華先生(Lawrence Chan Ka Wah)為英國皇家特許測量學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、RICS註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業之估值方面擁有逾十八年經驗。陳嘉華先生於二零二零年加入博浩企業顧問有限公司。

陳坤樂先生(Cris K.L. Chan)畢業於香港大學，彼於香港、澳門、中國及亞太區物業之估值方面擁有逾十四年經驗。陳坤樂先生於二零二零年加入博浩企業顧問有限公司。



## 估值報告

## 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 九月三十日 之現況下的市值
中國上海市松江區佘 苑路1號保集富樁佘山	<p data-bbox="453 566 858 634">該物業總土地面積約150,601.6平方米，分三期發展。</p> <p data-bbox="453 693 858 895">該物業的第一期包括三座一至兩層高的商業及附屬建築物，總建築面積約3,975.01平方米(單層地庫的總建築面積約150.1平方米未計在內)，已於二零一八年建成。</p> <p data-bbox="453 955 858 1157">該物業的第二期包括十八座單層別墅及十二座三層高公寓，總建築面積約34,560.07平方米(單層停車場的總建築面積約3,770.02平方米計算在內)，已於二零一九年建成。</p> <p data-bbox="453 1217 858 1325">該物業的第三期將發展成二十八座三層高公寓，總建築面積約38,527.37平方米，惟須待貴公司審核。</p> <p data-bbox="453 1385 858 1493">該物業的土地使用權於二零零八年三月十四日起生效至二零四八年三月十三日屆滿，為期40年，作住宿餐飲用途。</p>	<p data-bbox="911 566 1123 725">該物業的第一期及第二期於估值日期有部分空置及有部分用作住宅用途。</p> <p data-bbox="911 785 1123 895">於估值日期該物業的第三期仍為已平整土地。</p>	<p data-bbox="1177 566 1407 725">人民幣 1,210,300,000元(相等 於約1,452,360,000港 元)</p>

附註：

1. 根據日期為二零零八年三月十四日上海市國有土地使用權出讓合同(滬松房地(2008)出讓合同第7號)，英威房地產有限公司已獲出讓該物業的土地使用權(總土地面積約150,601.6平方米)作住宿餐飲用途，由合約生效日期起生效，為期40年。其主要的發展條件載列如下：

容積率： 不超過每公頃5,000平方米

總建築面積： 不超過75,300.8平方米

覆蓋率： 不超過35%

綠化率： 不低於45%

該物業的建設須在合約日期起180日內動工，並自動工日期起30個月內竣工。

2. 根據兩份不動產權證，上海金盛隆置地有限公司(「上海金盛隆」)已獲出讓該物業的土地使用權(總土地面積約150,601.6平方米)，其於二零零八年三月十四日起生效至二零四八年三月十三日屆滿，作住宿餐飲用途。

此外，不動產權證註明，該物業第一期及第二期樓宇(總建築面積約38,535.08平方米(單層停車場的總建築面積約3,770.02平方米計算在內))的所有權均轉歸予上海金盛隆。詳情如下：

不動產權證(文件編號)	概約建築面積 (平方米)	證明書日期
滬(2019)松字不動產權第004636號	3,975.01	二零一九年一月二十八日
滬(2019)松字不動產權第044394號	34,560.07	二零一九年十一月七日
總計：	38,535.08	

3. 貴公司告知，3幢總建築面積約291.97平方米的別墅及17個總建築面積約1,179.35平方米的公寓單位已指讓予多個會員，期限為該物業土地使用權的剩餘年期，總代價為人民幣46,952,483元。

3個總建築面積約208.72平方米的公寓單位已指讓予多個會員，最遲屆滿日期為二零三五年十二月三十一日，總代價為人民幣4,140,000元。

19個總建築面積約1,302.5平方米的公寓單位已按月或按年基準指讓予多個會員，年租總額為人民幣1,790,000元。

該物業的餘下部分於估值日期仍為空置。

4. 根據貴公司提供的資料，就該物業第三期投入的建築成本及預計的總建築成本(不包括土地成本)分別為人民幣16,202,665元及人民幣257,297,514元。該物業第三期的發展大綱正由貴公司審核，於估值日期該開發處於待定狀態。

5. 就參考目的而言，假設該物業的發展於估值日期根據發展大綱落成，該物業第三期於落成後的市值為人民幣963,200,000元(相等於約1,155,840,000港元)。
6. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師)於二零一九年五月十六日視察該物業並檢查貴公司於二零二二年五月十七日提供的有關該物業的最新照片，該物業的外部及內部狀況均屬合理。
7. 該物業位於上海市佘山鎮佘苑路，附近樓宇主要為低至高層住宅／商業物業。該物業離上海地鐵洞涇站相距約10分鐘車程，亦可乘搭計程車及公共汽車前往。
8. 於估值日期，附近商用物業的單價介乎每平方米人民幣20,000元至每平方米人民幣60,000元。
9. 上海金盛隆乃一間於中國註冊成立的公司，為貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業的所有權益。
10. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問虹橋正瀚律師事務所就該物業編製的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
  - (a) 上海金盛隆為該物業的擁有人及有權轉讓、使用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業已抵押予上海愛建信託有限責任公司，以確保獲得金額人民幣600,000,000元的貸款，期限自二零二零年三月二十七日開始至二零二二年三月二十六日到期。如貴公司所告知，從抵押收到的實際貸款金額為人民幣400,000,000元。餘下貸款金額人民幣200,000,000元須進一步取得抵押的批准，故截至中國法律顧問出具意見日期該筆貸款尚未授出；
  - (c) 根據附註10(b)所述抵押協議的補充協議，抵押的屆滿日期延長至二零二三年八月二十七日；
  - (d) 根據國有土地使用權出讓合同及在政府實施的執行行動及補救措施的規限下，該物業第三期的發展尚未動工及竣工；
  - (e) 除附註10(b)所述的抵押外，該物業並無附帶任何抵押、押記及可能對該物業之所有權產生不利影響之法定產權負擔；
  - (f) 附註3所述協議具有法律約束力；及
  - (g) 已取得以下各項法律文件：

法律文件	第一期	第二期	第三期
建設用地規劃許可證	有	有	有
建設工程規劃許可證	有	有	有
建築工程施工許可證	有	有	無
建築工程竣工驗收證書	有	有	無

## A. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## B. 權益披露

### 本公司董事及最高行政人員之權益

截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或本公司之最高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）之股份或相關股份中擁有或視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

姓名	身份	好／淡倉	所持股份數目	佔本公司股權 概約百分比 (附註2)
裘先生	受控制法團權益 (附註1)	好倉	710,600,000	52.33%

附註：

1. 如本附錄「本公司主要股東之權益」分節附註2所述，該等股份權益由裘先生持有。
2. 持股比例按1,358,000,000股股份（即本公司於最後實際可行日期已發行普通股總數）計算。

## 本公司主要股東之權益

截至最後實際可行日期，據董事作出盡職調查後所知，以下人士(本公司之董事或最高行政人員除外)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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱／姓名	身份	好／淡倉	所持股份數目	佔本公司股權 概約百分比 (附註3)
中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融資產」)	受控制法團權益(附註1)	好倉	710,600,000	52.33%
中國華融國際控股有限公司(「中國華融國際」)	於股份中擁有保證權益的人士(附註1)	好倉	710,600,000	52.33%
保集國際	實益擁有人(附註2)	好倉	450,600,000	33.18%
上海佳富投資有限公司(「上海佳富」)	受控制法團權益(附註2)	好倉	450,600,000	33.18%
保集控股集團	受控制法團權益(附註2)	好倉	450,600,000	33.18%
立耀	實益擁有人(附註2)	好倉	260,000,000	19.15%
蔡衛傑先生	實益擁有人	好倉	83,238,000	6.13%

附註：

- 於二零二一年十二月三十一日，保集國際與立耀以中國華融國際為受益人，質押450,600,000股及260,000,000股股份，作為貸款融資的擔保。因此，截至最後實際可行日期，中國華融國際被視為於保集國際持有的450,600,000股股份及立耀持有的260,000,000股股份中擁有權益。由於

中國華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司(中國華融資產全資控股的實體)及中國華融資產控制15.16%及84.84%，故中國華融資產被視為擁有中國華融國際所持股份的權益。

2. 截至最後實際可行日期，保集國際由保集控股集團全資擁有，而保集控股集團由裘先生、黃女士及上海佳富分別持有10.95%、1.22%及87.83%的股權，而上海佳富由裘先生及黃女士分別持有98.7%及1.3%的股權。因此，保集控股集團由裘先生及黃女士分別持有97.64%及2.36%的股權。黃女士為裘先生的配偶。立耀由裘先生全資擁有。因此，裘先生被視為於保集國際持有的450,600,000股股份及立耀持有的260,000,000股股份中擁有權益。
3. 股權百分比乃基於1,358,000,000股股份(即截至最後實際可行日期本公司已發行股份總數)而計算。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事並無獲知會有任何其他人士(本公司之董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露或登記於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

截至最後實際可行日期，除裘東方先生為保集國際及立耀的董事外，概無董事擔任某一公司之董事或僱員，而該公司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3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

### C. 重大合約

截至最後實際可行日期，本集團於本通函日期前兩年內訂立下列對本集團而言屬於或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 該協議；
- (ii) 於二零二一年五月十二日，本公司全資附屬公司上海保賢實業有限公司與上海市奉賢區規劃和自然資源局訂立協議，內容有關競得該地塊的土地使用權，代價為人民幣171,400,000元(約相等於205,680,000港元)；及。
- (iii) 於二零二零年七月二十四日，本公司與保集國際訂立有條件買賣協議，內容有關本公司以代價157,700,000港元從保集國際收購立興創投有限公司之全部已發行股本。

**D. 董事於合約及安排／資產的權益**

截至最後實際可行日期：

- (i) 概無董事直接或間接於在最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (ii) 概無董事於自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或建議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。

**E. 服務合約**

截至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何本集團不可於一年內免付任何賠償（法定賠償除外）而終止之現有服務合約或建議訂立服務合約。

**F. 競爭權益**

截至最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團之業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務或利益中擁有任何權益。

**G. 訴訟**

截至最後實際可行日期，本集團概無成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決重大訴訟或申索或面臨重大訴訟或申索之威脅。

**H. 專家同意書及資格**

以下為發出本通函所載意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
博浩企業顧問有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形式及內容轉載其意見、函件或建議（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

截至最後實際可行日期，上述各專家並無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。上述各專家並無自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或建議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。

## I. 一般事項

- (i) 本公司註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (ii) 本公司於香港之總辦事處及總營業地點位於香港干諾道中111號永安中心21樓2101室。
- (iii) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 本公司的公司秘書為伍鑾明先生，彼為香港會計師公會會員且已遵守上市規則的所有必要資格、經驗及培訓規定。
- (v) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## J. 備查文件

以下文件之副本將於自本通函日期起計不少於14日期間內於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.boillhealthcare.com.hk](http://www.boillhealthcare.com.hk)）可供查閱：

- (i) 該協議；
- (ii) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就餘下集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄三；
- (iii) 博浩企業顧問有限公司發出之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (iv) 本附錄「專家同意書及資格」一節所述之同意書；及
- (v) 本通函；



---

## 股東特別大會通告

---



### Boill Healthcare Holdings Limited

### 保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

### 股東特別大會通告

茲通告保集健康控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十二月十九日(星期一)上午十一時正假座香港德輔道中199號無限極廣場9樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案為本公司的一項普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認上海金盛隆置地有限公司(「賣方」)與陽光人壽保險股份有限公司(「買方」)於二零二二年十一月二十五日就賣方出售位於中國上海市松江區佘山鎮26街坊13/9丘的養生度假區而訂立的買賣協議(「該協議」)，註有「A」字樣的副本已提交予股東特別大會，及經股東特別大會主席簡簽以供識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事為及代表本公司於彼認為令該協議及其項下擬進行之交易生效或與之有關而言屬必要、適當、適宜或合宜時進行所有有關行為及事宜以及簽署所有有關文件。」

承董事會命  
保集健康控股有限公司  
執行董事兼主席  
裘東方

香港，二零二二年十一月三十日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

干諾道中111號

永安中心

21樓2101室

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委任他人為其受委代表，代其出席大會及於會上投票。持有兩股或以上本公司股份（「股份」）之股東可委任超過一名受委代表，代其出席股東特別大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。股東可於投票時親身或由受委代表表決。
3. 委任表格須由委任人或其以書面正式授權之授權代表親筆簽署，或如委任人為法團，則須加蓋印鑑，或由高級職員或正式獲授權之授權代表代其親筆簽署。
4. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名有關人士可親身或由受委代表於上述股東特別大會或其任何續會（視情況而定）就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席上述股東特別大會，則只有於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之上述出席者方有權就有關股份投票。
5. 委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人核證之授權書或授權文件副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），方為有效。
6. 委任表格於由簽立日期起計12個月屆滿後將告無效，惟倘屬續會或於會上要求以投票方式表決或原訂於由該日期起計12個月內舉行之大會之續會則作別論。
7. 股東交回委任表格後，仍可親身出席股東特別大會及於會上投票，在此情況下，委任表格將被視作撤銷論。
8. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年十二月十四日至二零二二年十二月十九日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。所有股份過戶文件連同有關股票及填妥之轉讓表格，須於二零二二年十二月十三日下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記。於二零二二年十二月十九日名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」）將有權出席股東特別大會並於會上投票。
9. 倘8號或以上熱帶氣旋警告信號或因超強颱風引致「極端情況」或黑色暴雨警告信號於任何時間生效及股東特別大會舉行時間前兩小時仍然生效，股東特別大會將延期。本公司將於本公司網站（<http://www.boillhealthcare.com.hk>）及聯交所網站（<http://www.hkexnews.hk>）刊發公告，以告知股東改期後的大會日期、時間及地點。

---

## 股東特別大會通告

---

### 10. 股東特別大會之預防措施

為保障股東的健康與安全及防止COVID-19疫情傳播，本公司將在股東特別大會上採取以下預防措施，包括但不限於：

- 將進行強制體溫檢查及健康申報。
- 在大會會場上及整個股東特別大會期間任何時間均必須佩戴口罩。
- 將不會派發禮品及茶點。

任何人士如不遵守任何一項預防措施，可能會被拒絕進入大會會場。本公司鼓勵股東欲行使彼等於股東特別大會上的投票權，可透過委任股東特別大會主席為其受委代表於大會上就有關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

於本通告日期，本公司有(i)三名執行董事，分別為裘東方先生、張生海先生及虞一星女士；(ii)兩名非執行董事，分別為崔光球先生及邱斌先生；以及(iii)三名獨立非執行董事，分別為陳志強先生、王喆先生及易八賢先生。