

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告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。



Hang Chi Holdings Limited

恒智控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8405)

**有關收購佳安家有限公司
60%已發行股本之
主要及關連交易**

本公司之財務顧問



收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月十一日(交易時段後)，買方(為本公司的一間全資附屬公司)與賣方及擔保人訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售目標公司60%已發行股本，代價為港幣63,000,000元。收購事項須待本公告「先決條件」一段所載條件達成後方可作實。完成後，目標公司將分別由買方及Savills Guardian (Holdings) Limited(為一名獨立第三方)擁有60%及40%股權，而本公司將透過買方分別間接持有佳安家(秦石)60%已發行股本及瑞安(葵盛東)實際股權約86.67%已發行股本。因此，目標集團之財務業績及財務狀況將併入本集團。

GEM上市規則的涵義

於本公告日期，賣方被視為於瑞安(葵盛東)約33.33%已發行股本中擁有權益。因此，賣方為瑞安(葵盛東)的主要股東，故此為本公司於附屬公司層面之關連人士。故此，根據GEM上市規則，收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於董事會已批准該協議及其項下擬進行之交易；及獨立非執行董事已確認該協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理、該協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。根據GEM上市規則第20.99條，該協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由於收購事項所涉及的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，根據GEM上市規則，收購事項將構成本公司的一項主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章項下之通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無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，因此若本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。於本公告日期，瑞樺持有248,700,000股股份，佔本公司已發行股本約62.18%，並已於二零一九年三月十一日不可撤回及無條件地書面批准該協議及其項下擬進行之交易。根據GEM上市規則第19.44條，瑞樺的書面批准可予接納替代舉行股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易。因此，本公司將不會就批准該協議及其項下擬進行的交易舉行股東特別大會。

寄發通函

載有(其中包括)收購事項詳情及GEM上市規則規定的其他資料的通函預期於二零一九年四月一日或之前寄發予股東。

完成一事須待該協議所載條款及先決條件達成後方可作實，且收購事項未必會落實完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

於二零一九年三月十一日(交易時段後)，買方(為本公司的一間全資附屬公司)與賣方及擔保人訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售目標公司60%已發行股本，代價為港幣63,000,000元。

該協議之主要條款概述如下：

日期

二零一九年三月十一日(交易時段後)

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) 擔保人。

將予收購之主題事項

根據該協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司60%已發行股本，惟須受該協議之條款及條件所限。

代價

代價為港幣63,000,000元，須由買方按下列方式以現金結算：

- (a) 金額港幣30,000,000元(即可退還按金(「按金」)及代價的部分付款)須於簽訂該協議後由買方向賣方支付；
- (b) 進一步金額港幣20,000,000元須於本公司寄發有關收購事項之通函當日由買方向賣方支付；及
- (c) 進一步金額港幣13,000,000元(即代價之餘下款額)須於二零一九年十二月三十一日或之前由買方向賣方支付。

釐定代價之基準

代價乃由賣方與買方經考慮以下各項(其中包括)後公平磋商釐定：(i)獨立估值師對目標集團於二零一八年十二月三十一日的60%股權編製的估值(「估值」)，評定價值約港幣69,406,000元，估值詳情將載列於寄發予股東之通函內；(ii)目標

集團之歷史財務表現；(iii)目標集團之業務前景；及(iv)按本公告下文「進行收購事項之理由及裨益」一段所述，進行收購事項之理由及裨益。

代價應由未動用上市所得款項淨額及本集團內部資源償付。

鑒於上述事項，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之條款及條件(包括代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待達致下列條件後方可作實：

- (a) 根據GEM上市規則，本公司已就收購事項刊發本公告及寄發通函予股東，且該協議及其項下擬進行之交易已獲股東批准；
- (b) 買方已完成與目標集團有關之盡職審查(包括但不限於目標集團成員公司的法律、財務及商業方面)且信納其結果；
- (c) 賣方已向買方提供文件證明已取得從事目標集團業務之所有必要牌照、批文、同意、豁免及許可；
- (d) 擔保人、賣方及買方並未獲告知，營運秦石護老中心的物業不獲相關業主重續租約；及
- (e) 賣方根據該協議所作出之保證於完成日期在所有方面仍屬真實、準確及並無誤導，猶如其於該協議日期作出。

買方可全權酌情書面豁免上文所載的第(b)、(d)及(e)項條件。上述第(a)及(c)項條件不得豁免。倘上文所述條件於二零一九年七月一日或賣方與買方可能書面同意之較後日期之前未能達成或獲該協議訂約方豁免(視乎情況而定)(第(a)

及(c)項條件除外)，則該協議即告終止及該協議之訂約一方毋須對另一方承擔任何其他責任，惟先前違約(如有)除外。賣方須於該協議終止後五(5)個營業日內向買方悉數退還按金。

擔保

擔保人已同意向買方保證及擔保賣方妥善及按時履行其在該協議及據其擬進行之交易下之相關責任。

賣方保證，目標公司的相關成員公司於成交日的銀行存款結餘須充份反映秦石院舍於成交日前已從長者住客收取的按金、服務費及雜費的總額，並且進一步承諾如有任何差額，須於成交日起20天內補回該差額。

完成

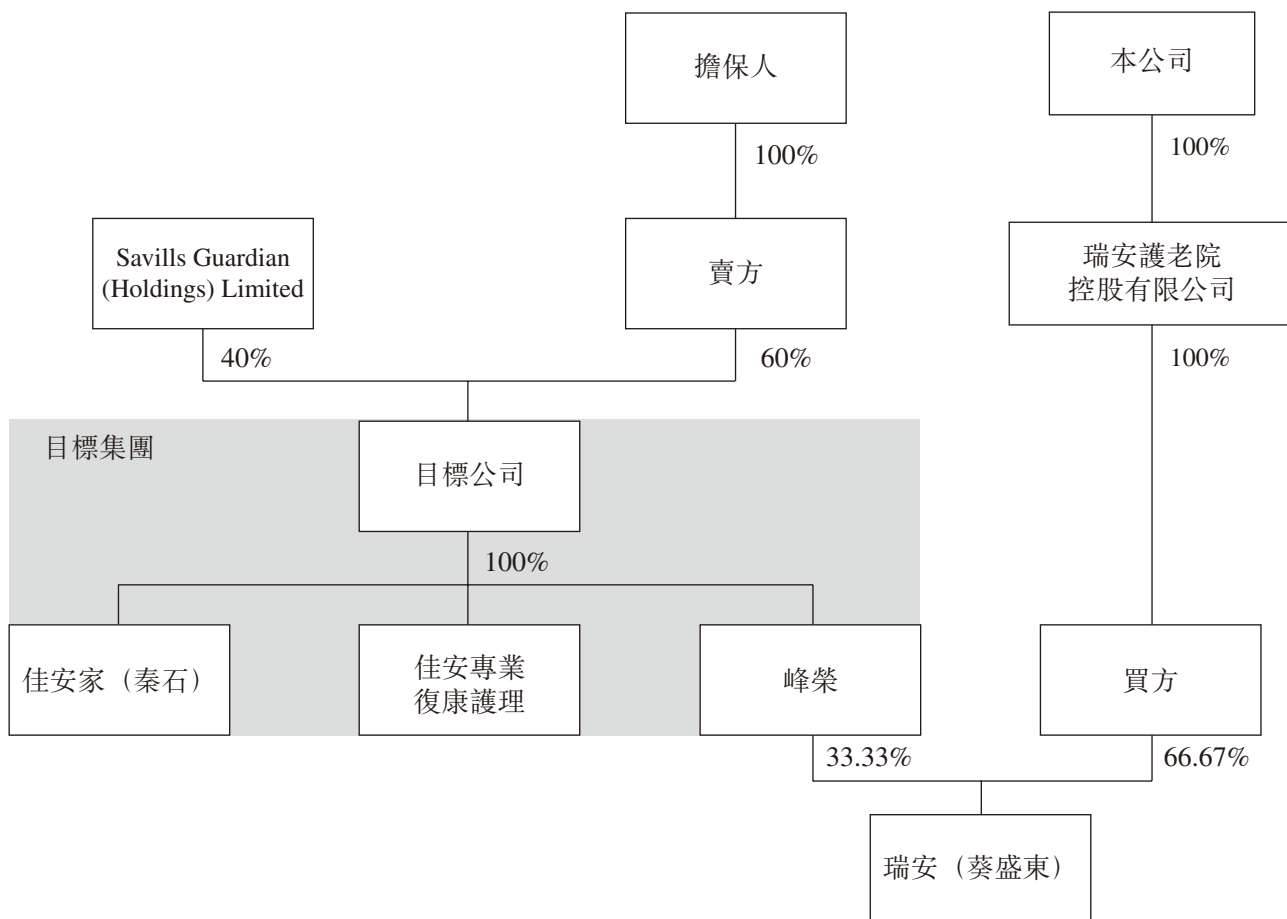
完成一事預期於上述條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後第五(5)個營業日(或該協議訂約方可能書面同意之較後日期)作實。

完成後，目標公司將分別由買方及Savills Guardian (Holdings) Limited (即一名獨立第三方)擁有60%及40%股權，而本公司將透過買方分別間接持有佳安家(秦石)60%已發行股本及瑞安(葵盛東)實際股權約86.67%已發行股本。因此，目標集團之財務業績及財務狀況將併入本集團。

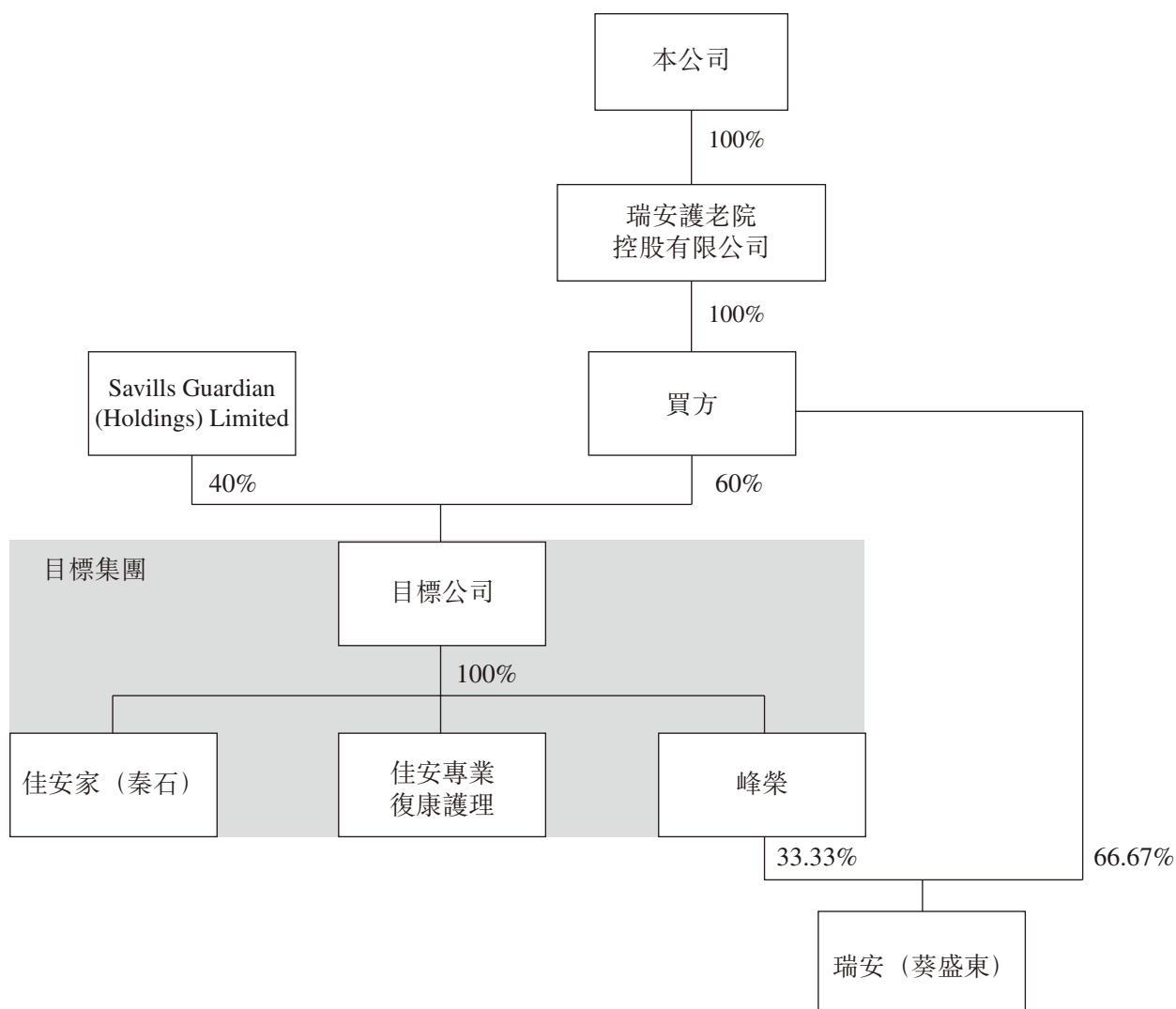
有關目標集團之資料

以下圖表分別列示目標集團(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後之股權架構：

(i) 目標集團於本公告日期之股權架構



(ii) 目標集團於緊隨完成後之股權架構



目標公司

目標公司為一間於二零零六年八月十二日在香港註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司分別由賣方及獨立第三方Savills Guardian (Holdings) Limited擁有60%及40%股權。

佳安家(秦石)

佳安家(秦石)為一間於一九九二年四月十五日在香港註冊成立之有限公司。該公司持有安老院舍的牌照，並於香港沙田經營一所安老院舍秦石護老中心，共有244個護老宿位。秦石護老中心並無參與社會福利署(「社會福利署」)的改善買位計劃(「改善買位計劃」)。於本公告日期，佳安家(秦石)由目標公司全資擁有。

峰榮

峰榮為於二零零七年十一月二十日在香港註冊成立之有限公司。於本公告日期，峰榮由目標公司全資擁有。峰榮主要從事投資控股，並於本公司的非全資附屬公司瑞安(葵盛東)約33.33%已發行股本中擁有權益。

瑞安(葵盛東)為香港葵青一所安老院舍的經營者，共有238個宿位。其持有安老院舍牌照。瑞安(葵盛東)參與社會福利署的改善買位計劃，被分類為改善買位計劃甲一級，此乃社會福利署根據改善買位計劃評定的最高級別。

佳安專業復康護理

佳安專業復康護理為於二零零七年十一月十六日在香港註冊成立之有限公司。於本公告日期，(i)佳安專業復康護理由目標公司全資擁有；及(ii)佳安專業復康護理已停止營運，並正在撤銷註冊。

下表載列截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度目標集團的經審核綜合財務資料：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)
除稅前溢利	16,822	21,964
除稅後溢利	14,650	18,691

目標集團於二零一九年一月三十一日之未經審核資產淨值約為港幣14,314,000元。

有關賣方之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有，主要從事投資控股。

賣方(持有目標集團的60%股權)先前由雷先生全資擁有，直至二零一七年十二月為止，雷先生於彼時出售賣方的全部股權予擔保人，代價港幣37,200,000元。雷先生於相關時間並無擔任本公司的任何職位。

於本公告日期，賣方被視為於瑞安(葵盛東)約33.33%已發行股本中擁有權益。因此，賣方為瑞安(葵盛東)的主要股東，故此為本公司於附屬公司層面之關連人士。

有關擔保人之資料

擔保人為一名私人投資者，主要投資於香港安老院舍行業。

有關買方及本集團之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

本集團為香港知名的安老院舍營運商，為長者住客提供全面安老服務，包括：(i)提供具備營養師管理膳食計劃、24小時護理以及定期診療、物理治療、職業治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及(ii)向長者住客銷售保健及醫療消耗品以及提供可訂製的增值保健服務。本集團的收益來自於香港四區自營的四間「Shui On瑞安」、一間「Shui Hing瑞興」及一間「Shui Jun瑞臻」品牌的安老院舍。

進行收購事項之理由及裨益

本集團的主要業務為向長者住客提供安老院舍服務。為保持本集團在香港安老院舍市場的競爭力及透過在香港佔據更大的市場份額加強本集團的地位，本集團擬於策略性位置擴大其香港安老院舍網絡。董事對秦石護老中心的前景持樂觀態度，認為收購事項將令本公司擴展其於香港的安老院舍網絡並提升其在市場的競爭力。此外，收購事項將使本集團進一步鞏固其在瑞安(葵盛東)的權益，使本集團於瑞安(葵盛東)所持實際股權由約66.67%增至緊隨完成後的86.67%。

根據本公司日期為二零一八年十月二十六日之公告，董事會已決定重新分配未使用的上市所得款項淨額(「所得款項淨額」)約港幣13,800,000元，以收購一間營運中的安老院舍。因此，收購事項與經調整的所得款項淨額用途一致。

經考慮上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款屬正常商業條款，並公平合理，及訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

估值

由於獨立估值師採用收益法中的貼現現金流量法進行評估，故估值被視為GEM上市規則第19.61條項下盈利預測(「盈利預測」)及GEM上市規則第19.60A條、第19.62條及第20.66(7)條均適用。

根據估值報告，目標集團於二零一八年十二月三十一日的60%股權的公平值約為69,406,000港元。

根據GEM上市規則第19.62(1)條，下文為主要假設的詳情(包括商業假設)，此乃估值報告的依據：

- (1) 目標集團及瑞安(葵盛東)經營業務所處的現有政治、法律、財政及經濟狀況不會出現重大改變；
- (2) 目標集團及瑞安(葵盛東)經營業務所在國家現行稅法不會出現重大變動，應付稅率將維持不變並將遵守一切適用法律法規；
- (3) 目標集團及瑞安(葵盛東)所涉足的行業不會有對目標集團及瑞安(葵盛東)收益、溢利及現金流量產生重大影響的重大變動；
- (4) 目標集團、瑞安(葵盛東)以及彼等合夥人將取得提供服務所需的必要牌照及批文；
- (5) 匯率及利率與現行者不會出現重大差異；
- (6) 能否獲得融資不會限制目標集團及瑞安(葵盛東)業務的預測增長；
- (7) 目標集團及瑞安(葵盛東)透過優化彼等資源利用及拓闊彼等營銷網絡成功保持彼等競爭力及市場份額；
- (8) 目標集團及瑞安(葵盛東)能夠緊貼業界的最新發展，從而可保持其競爭力及盈利能力；

- (9) 目標集團及瑞安(葵盛東)將利用及保持彼等現有營運、行政及技術設施以擴大及增加其銷售；
- (10) 目標集團及瑞安(葵盛東)將能夠獲得資金償還彼等到期時的債務；
- (11) 目標集團及瑞安(葵盛東)將留住及擁有幹練的管理人員、主要人員及技術員工以支援彼等持續營運；
- (12) 相關行業的行業趨勢及市場狀況將與經濟預測無重大偏差；
- (13) 佳安家(秦石)及瑞安(葵盛東)管理層提供的財務預測乃按合理基準編製，反映估計乃經慎重考慮後而達致；
- (14) 估值所採納的永續增長率為3%；
- (15) 瑞安(葵盛東)將採取一切合理步驟以確保一直符合社會福利署的改善買位計劃標準；及
- (16) 目標集團及瑞安(葵盛東)擬於現有經營租賃屆滿後續期，無法續期的概率不大。

本公司的申報會計師安永會計師事務所(「安永會計師事務所」)已審閱目標公司貼現現金流量的計算，即估值的依據。

本公司有關收購事項的財務顧問創富融資已審閱關於估值的溢利預測，並已與本公司管理層及獨立估值師討論作出溢利預測得出估值所依據的基準及假設。創富融資已確認，其信納溢利預測乃由董事經審慎周詳查詢後作出。

根據GEM上市規則第19.60A條，日期為二零一九年三月十一日的安永會計師事務所報告(根據GEM上市規則第19.62(2)條編製)及日期為二零一九年三月十一日的創富融資函件(根據GEM上市規則第19.62(3)條編製)已提交聯交所，其全文分別載於本公告附錄一及附錄二。

下文為該等已提供其意見及建議(載於本公告)的專家的資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
創富融資	從事香港法律第571章證券及期貨條例項下第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
匯辰評估諮詢有限公司	獨立專業估值師

於本公告日期，(i)上述各專家並無持有本集團任何成員公司的任何股權(直接或間接)或關於認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)；及(ii)自二零一八年十二月三十一日(即截至本公司最新公佈的經審核財務報表編製日期)以來，各專家並無於本集團任何成員公司已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述各專家已就刊發本公告發出同意書，同意按本公告所載形式及內容載入其報告以及對其名稱的所有引述，且並未撤銷有關同意書。

GEM上市規則的涵義

於本公告日期，賣方被視為於瑞安(蔡盛東)約33.33%已發行股本中擁有權益。因此，賣方為瑞安(蔡盛東)的主要股東，故此為本公司於附屬公司層面之關連人士。故此，根據GEM上市規則，收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於董事會已批准該協議及其項下擬進行之交易；及獨立非執行董事已確認該協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。根據GEM上市規則第20.99條，該協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由於收購事項所涉及的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，根據GEM上市規則，收購事項將構成本公司的一項主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章項下之通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無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，因此若本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。於本公告日期，瑞樺持有248,700,000股股份，佔本公司已發行股本約62.18%，並已於二零一九年三月十一日不可撤回及無條件地書面批准該協議及其項下擬進行之交易。根據GEM上市規則第19.44條，瑞樺的書面批准可予接納替代舉行股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易。因此，本公司將不會就批准該協議及其項下擬進行的交易舉行股東特別大會。

寄發通函

載有(其中包括)收購事項詳情及GEM上市規則規定的其他資料的通函預期於二零一九年四月一日或之前寄發予股東。

完成一事須待該協議所載條款及先決條件達成後方可作實，且收購事項未必會落實完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

除非另有指明，否則下列詞語於本公告內具有以下涵義：

「收購事項」	指	在遵照該協議的條款及條件並在其規限下收購目標公司的60%已發行股本
「該協議」	指	由賣方、買方及擔保人所訂立日期為二零一九年三月十一日有關收購事項的買賣協議
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港的持牌銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日以及於上午十時前正懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子)
「秦石護老中心」	指	佳安家(秦石)綜合護老中心，由佳安家(秦石)經營的長者安老院
「本公司」	指	恒智控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所GEM上市(股份代號：8405)
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	收購事項的代價港幣63,000,000元
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予其之涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予其之涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「峰榮」	指	峰榮有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為目標公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	胡佩琪女士
「佳安家(秦石)」	指	佳安家(秦石)有限公司(前稱通城服務有限公司及佳競有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據GEM上市規則，獨立於本公司及其關連人士的第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	匯辰評估諮詢有限公司，由本公司委聘的獨立專業估值師，以對目標集團60%股權進行估值
「上市」	指	股份於二零一七年七月十二日在聯交所GEM上市
「雷先生」	指	雷志達先生，為本公司行政總裁兼執行董事
「創富融資」	指	從事香港法律第571章證券及期貨條例項下第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，即本公司有關收購事項的財務顧問
「佳安專業復康護理」	指	佳安專業復康護理服務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「買方」	指	瑞安護老院集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「瑞安(葵盛東)」	指	瑞安護老中心(葵盛東)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「瑞樺」	指	瑞樺有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則賦予其之涵義
「目標公司」	指	佳安家有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即佳安家(秦石)、佳安專業復康護理及峰榮
「賣方」	指	榛栢有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
恒智控股有限公司
 主席兼執行董事
易德智

香港，二零一九年三月十一日

於本公告日期，執行董事為易德智先生、雷志達先生、鍾建民先生及鍾慧敏女士，非執行董事為劉允培先生，及獨立非執行董事為黃偉豪先生、劉大潛先生及郭志成先生。

本公告載有遵照GEM上市規則而提供有關本公司的資料，全體董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分；且本公告並無遺漏任何其他事宜，致使當中任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由刊登日期起計於GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」頁內保留最少七天。本公告亦將於本公司網站www.shuionnc.com刊登。

附錄一—申報會計師函件

下文為本公司的獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本公告而編製。



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

計算佳安家有限公司(「目標公司」)之估值的貼現未來估計現金流量的會計師報告

致恒智控股有限公司(「貴公司」)
董事會

吾等已檢查所採納之會計政策及就匯辰評估諮詢有限公司所編製有關目標公司於二零一九年三月十一日之估值(「估值」)所依據之貼現未來估計現金流量計算。誠如本公司日期為二零一九年三月十一日的公告(「該公告」)所載，估值與收購目標公司有關。以貼現未來估計現金流量為基礎的估值被視為香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第19.61條下的溢利預測。

董事對貼現未來估計現金流量的責任

貴公司董事(「董事」)負責根據公告所載由董事釐定的基準及假設(「有關假設」)編製貼現未來估計現金流量。有關責任包括就編製估值的貼現未來估計現金流量採取適當程序及應用適當編製基準，並因應情況作出合理估計。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

吾等應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為基於吾等根據GEM上市規則第19.62(2)條對編製估值所依據之貼現未來估計現金流量的工作發表意見，並僅向閣下整體報告，不作其他用途。吾等概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號(經修訂)「審計或審閱歷史財務資料以外的鑑證委聘」進行委聘工作。吾等檢查了所採用的會計政策的一致性以及貼現未來估計現金流量的算術準確性。吾等遵從道德操守，並已規劃及執行鑑證委聘工作，以合理確定就會計政策及計算而言貼現未來估計現金流量是否已根據有關假設妥為編製。吾等的工作並不構成對目標公司作出任何估值。

有關假設包括對未來事件及管理層行動的假設，該等事件及行動無法如往績般以相同之方式予以確認及核實，且未必一定會發生。儘管預期該等事件及行動將會發生，實際結果仍可能與估值有所出入，甚或截然不同。因此，吾等對有關假設是否合理及有效，並無進行任何審閱、審議工作或完成任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

基於上文所述，吾等認為，就會計政策及計算而言，貼現未來估計現金流量於所有重大方面已按照該公告所載有關假設妥為編製，且於各重大方面與與貴公司目前採用的會計政策一致的基準呈列。

此 致

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年三月十一日

附錄二－財務顧問函件

下文為本公司有關收購事項的財務顧問創富融資有限公司發出的函件全文，以供載入本公告。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

吾等茲提述恒智控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年三月十一日有關 貴公司收購佳安家有限公司(「目標公司」，連同其附屬公司及聯營公司統稱「目標集團」)60%股權(「收購事項」，構成香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)項下的主要交易)的公告(「該公告」)，以及匯辰評估諮詢有限公司(「獨立估值師」)就評估目標集團商業企業60%股權於二零一八年十二月三十一日之公平值所編製業務估值(「估值」)相關的貼現現金流量預測(「預測」)。編製估值所依據之預測被視為GEM上市規則第19.61條下的溢利預測。預測所依據之主要假設(「假設」)已載入該公告。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等已進行合理性檢查以評估獨立估值師的相關經驗及專業知識，並信納可公平地依賴獨立估值師的工作。

吾等已審閱編製估值所依據之預測，並已與董事會及獨立估值師討論獨立估值師所編製預測依據的資格、基準及假設。吾等亦考慮該公告附錄一所載安永會計師事務所於二零一九年三月十一日致董事會有關編製預測所依據之政策及計算方法的函件。吾等注意到安永會計師事務所於其函件認為，就會計政策及計算方法而言，預測於所有重大方面已根據公告載述的假設妥為編製，且在所有重大方面按與 貴公司現時採納的會計政策一致之基準呈報。

吾等有關預測的工作僅為符合GEM上市規則第19.62(3)條的相關規定而進行。基於上文所述及(i)獨立估值師就預測所採納的資格、基準及假設已經董事審閱；及(ii)董事信納概無進一步事項須提請吾等垂注，吾等信納(i)由董事全權負責的估值所依據的預測乃經盡職審慎查詢後由董事作出；及(ii)獨立估值師所採納的資格、基礎及假設乃經過適當謹慎及客觀並在合理基礎上作出。然而，吾等對實際現金流最終與預測的相關程度並不發表任何意見。

吾等並無獨立審核獨立估值師釐定目標集團之公平值及市場價值之計算過程。吾等概無參與或涉及於目標集團之公平值及市場價值之評估，且並無亦不會提供任何有關評估。因此，除於本函件明確表示者外，對於獨立估值師發表之估值報告內所載或以其他方式所述由獨立估值師釐定之目標集團公平值及市場價值，吾等概不承擔任何責任，亦不發表任何意見(不論明示或暗示)。吾等進一步確認，吾等主要根據於本函件日期當時之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所得之資料進行上述評估、審閱及討論，並於達致意見時依賴獨立估值師、貴集團及目標集團所提供之資料及材料以及獨立估值師、貴集團及目標集團之僱員及／或管理層所發表之意見及作出之陳述。吾等假設就此提供之所有資料、材料及陳述(包括該公告提述或載列之一切資料、材料及陳述)，凡屬 董事承擔全部責任者，自提供、發表或作出時至該公告日期為止，均為真實、準確、完整且並無誤導成份，而所提供之資料及材料亦無遺漏重大事實或資料。吾等概無對有關資料、材料及／或陳述之準確性、真實性或完整性作出明示或隱含之聲明或保證。過往可能已出現或日後可能會出現某些情況，而吾等若於編製本函件時得悉有關情況，將導致吾等之評估及審閱有所不同。再者，儘管吾等認為獨立估值師所採納之限定、基準及假設屬合理，惟該等限定、基

準及假設仍是基本上受到重大業務、經濟及競爭不確定因素及或然事件所影響，而 貴公司及獨立估值師對於該等因素大多無法控制。

吾等就審閱預測擔當 貴公司之財務顧問，並會就提供意見收取費用。吾等以及吾等之董事及聯屬人士不會共同或個別地就審閱預測向 貴公司以外之任何人士負責，而吾等、吾等之董事或聯屬人士亦不會共同或個別地對 貴公司以外任何人士負上任何責任。

本函件內容概不應視作有關目標集團之公平值、市場價值或任何其他價值之意見或看法，亦不應視作對任何人士就彼等應否收購股份之意見或推薦建議。務請股東細閱該公告。

該公告或會完整轉載本函件，惟未經吾等事先書面同意下， 貴公司、獨立估值師或任何其他人士概不得就任何其他目的於任何時間以任何方式複製、發佈或引述本函件(或其任何部分)。本函件之中譯本與英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

恒智控股有限公司
香港
九龍
觀塘
成業街10號電訊一代廣場
35樓D室

董事會 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
高貴艷
謹啟

二零一九年三月十一日