

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的任何損失承擔任何責任。



有關租賃協議之 持續關連交易

租賃協議

於2017年11月29日(交易時段後)，本公司附屬公司浙江松齡雅達與浙江雅達國際訂立租賃協議，據此，浙江雅達國際同意出租該等物業予浙江松齡雅達以設立安老院舍，租期自2017年12月1日起直至2027年12月31日。

上市規則的涵義

雅達香港為松齡雅達護老的主要股東，松齡雅達護老為本公司的附屬公司。雅達香港及雅達健康為雅達國際的同系附屬公司，而浙江雅達國際為雅達健康的附屬公司。因此，浙江雅達國際為雅達香港的聯繫人，故為本公司於附屬公司層面的關連人士。訂立租賃協議構成上市規則第14A章項下本公司持續關連交易。

由於租賃協議的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，而租賃協議項下擬進行的交易根據一般商業條款進行，故租賃協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通告及獨立股東批准規定。

由於租賃協議年期超過三年，故根據上市規則第14A.52條，兆邦基國際獲委任為獨立財務顧問，以解釋為何租賃協議須為期超過三年，並確認就該類協議而言，有關年期屬正常商業慣例。

租賃協議

日期： 2017年11月29日

訂約方： 浙江雅達國際(作為業主)；及浙江松齡雅達(作為承租人)

出租物業

根據租賃協議，浙江雅達國際同意出租該等物業予浙江松齡雅達以設立安老院舍。

該等物業包括位於中國浙江省桐鄉市烏鎮鎮的浙江雅達國際康復醫院C1及C2大樓三樓全層，總樓面面積約7,190平方米(相當於約77,400平方呎)。

租賃年期

租賃年期自2017年12月1日起直至2027年12月31日期間。

租賃年期屆滿後，訂約方同意浙江松齡雅達擁有重續租約的優先權。

租金及付款

浙江雅達國際及浙江松齡雅達同意，自2018年至2021年期間，按年度計算之該等物業租金將為人民幣3,019,800元(「年度租金」)。為支持浙江松齡雅達業務發展，浙江雅達國際及浙江松齡雅達同意：

- (1) 2017年12月1日至2017年12月31日應為免租期，惟物業管理費及公用事業費用須由浙江松齡雅達承擔；
- (2) 2018年1月1日至2018年12月31日期間，租金(按年度計算)應為年度租金20%；
- (3) 2019年1月1日至2019年12月31日期間，租金(按年度計算)應為年度租金50%；
- (4) 2020年1月1日至2020年12月31日期間，租金(按年度計算)應為年度租金80%；
- (5) 2021年1月1日至2021年12月31日期間，租金(按年度計算)應為年度租金；
- (6) 2022年1月1日至2027年12月31日期間，租金(按年度計算)應由年度租金開始，每兩年調升8%。

上述年度租金並不包括物業管理費及公用事業費(包括水、電力、供暖、燃氣、電話、數據、有線電視等費用)。

租金應由浙江松齡雅達於每季首月支付。浙江雅達國際應於收到租金後五個營業日內，向浙江松齡雅達發出正式收據。

租賃協議項下租金經參考並計及(i)位置臨近中國浙江省業務性質相若的類似物業當前市場租金；(ii)該物業位置；及(iii)預期未來通脹率後釐定。

年度上限

截至2018年至2028年3月31日止各年度，租賃協議項下擬進行的交易年度上限乃根據浙江雅達國際就租賃將收取的租金釐定，並載列如下：

截至3月31日止年度	年度上限 (人民幣千元)
2018年(自2017年12月1日起)	160
2019年	880
2020年	1,830
2021年	2,700
2022年	3,240
2023年	3,430
2024年	3,500
2025年	3,700
2026年	3,780
2027年	4,000
2028年(直至2027年12月31日)	3,000

訂立租賃協議的理由及裨益

該等物業現時具備充足的醫療支援設施，例如浙江雅達國際康復醫院，而該設施位於中國浙江省烏鎮已發展的大型健康醫療、養老及休閒園區，對年長住戶而言非常方便，可於有需要時獲得醫療支援。該等物業鄰近申嘉湖高速公路，從杭州、蘇州及上海出發，均可容易抵達。

該等物業的總樓面面積約為7,190平方米(相當於約77,400平方呎)，偌大樓面面積就成立優質安老院舍而言非常理想，並令本集團可提升其於中國內地的品牌形象。

與浙江雅達國際訂立的長期租賃將為本集團帶來充裕時間使初步投資回本，同時減少不確定因素，令本集團可以計劃其於中國內地的長期策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議及其項下擬進行的交易乃經公平磋商後釐定，並於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立。董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議的條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

獨立財務顧問的意見

由於租賃協議年期超過三年，故根據上市規則第14A.52條，本公司須委任獨立財務顧問以解釋為何租賃協議需要較長年期，並確認就該類協議而言，有關年期屬正常商業慣例。本公司就此委任兆邦基國際為獨立財務顧問。

兆邦基國際的意見如下：

於評估租賃協議年期需要超過三年的原因時，兆邦基國際倚賴本公告所載的資料，並按照其理解及本公司管理層所提供資料，考慮下列因素：

- (i) 於區內發展成熟的大型健康醫療、養老及休閒園區內所供應的大量醫療支援設施對本集團於中國的業務營運有利，較長的租賃協議年期將會給予及維持有關業務的穩定性；
- (ii) 本集團需通過數年投放大量管理資源及因而可能產生資本資源以發展中國市場，就浙江松齡雅達而言，從商業角度看，促使訂立期限充裕的長期物業租賃協議實屬可取，可把握於最初幾年付出之成果，從而獲益；及
- (iii) 由於本集團首次於中國市場擴大版圖，較長的年期將會有助本集團推動市場營銷策略，並延長本集團於中國營運安老院舍業務的收入期。

於考慮就與租賃協議性質相近的合約年期設定條款是否屬正常商業慣例時，兆邦基國際已：

- (i) 參考本公司營運附屬公司與獨立出租人就於香港營運安老院舍租用物業所訂立的現有類似物業租賃協議的年期(「本集團可資比較交易」)。兆邦基國際注意到租賃協議的年期約十年，較本集團可資比較交易年期約五至六年略長；及

- (ii) 審閱多項直至2017年11月28日(緊接本公告日期前的日期)的可資比較交易，當中涉及就營運安老院舍租用物業(「該等可資比較交易」)。兆邦基國際已根據下列標準篩選該等可資比較交易：(i)該等交易其中一名訂約方(或其直接或間接控股公司)在香港或中國上市，並主要從事提供安老院舍服務的業務；及(ii)該等交易與就安老院舍營運租用物業有關。兆邦基國際注意到租賃協議年期約十年，介乎該等可資比較交易年期約三至二十年的中值範圍內。

基於以上考慮因素，兆邦基國際認為(a)租賃協議的年期需要超過三年；及(b)就此類合約訂立有關年期屬正常商業慣例。

有關浙江松齡雅達及本集團的資料

浙江松齡雅達為於中國成立的公司，主要從事提供安老院舍服務、銷售安老院相關產品及提供居家養老服務、非醫療健康諮詢服務、養老機構的經營管理、餐飲服務、有關保健食品、預包裝食品及散裝食品的銷售、日用品銷售及租賃業務。

本集團主要於香港從事安老院舍營運。

有關浙江雅達國際的資料

浙江雅達國際為雅達國際的附屬公司，主要於中國從事營運具完善綜合醫療康復功能以及養生養老服務的高端生態型醫療護理機構。

雅達國際主要從事開發及投資於中國的養老及健康服務業務。

上市規則的涵義

雅達香港為松齡雅達護老的主要股東，松齡雅達護老為本公司的附屬公司。雅達香港及雅達健康為雅達國際的同系附屬公司，而浙江雅達國際為雅達健康的附屬公司。因此，浙江雅達國際為雅達香港的聯繫人，故為本公司於附屬公司層面的關連人士。訂立租賃協議構成上市規則第14A章項下本公司持續關連交易。

由於租賃協議的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，而租賃協議項下擬進行的交易根據一般商業條款進行，故租賃協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通告及獨立股東批准規定。

由於租賃協議年期超過三年，故根據上市規則第14A.52條，兆邦基國際獲委任為獨立財務顧問，以解釋為何租賃協議須為期超過三年，並確認就該類協議而言，有關年期屬正常商業慣例。

董事概無於租賃協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，並無須就批准有關交易之董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙及用語具有下列涵義：

「年度上限」	指	租賃協議項下擬進行的交易的最高年度總額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	松齡護老集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：1989）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「松齡雅達護老」	指	松齡雅達護老服務有限公司，於香港註冊成立的有限公司及本公司的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	位於中國浙江省桐鄉市烏鎮鎮浙江雅達國際康復醫院C1及C2大樓的三樓全層
「租賃」	指	租賃協議項下擬進行有關該等物業的租賃

「租賃協議」	指	浙江松齡雅達與浙江雅達國際所訂立日期為2017年11月29日的租賃協議，內容有關租賃該等物業
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「雅達健康」	指	雅達健康產業發展有限公司，於中國成立的有限公司及雅達國際的全資附屬公司
「雅達香港」	指	雅達國際集團(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司及雅達國際的全資附屬公司
「兆邦基國際」	指	兆邦基國際融資有限公司，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，為本公司根據上市規則第14A.52條就租賃協議委任的獨立財務顧問
「浙江松齡雅達」	指	浙江松齡雅達養老服務有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的附屬公司
「浙江雅達國際」	指	浙江雅達國際康復醫院有限公司，於中國成立的有限公司及雅達健康的附屬公司
「雅達國際」	指	雅達國際控股有限公司，於中國成立的有限公司，雅達香港及雅達健康的控股公司

代表董事會
松齡護老集團有限公司
 主席兼執行董事
嚴定國

香港，2017年11月29日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事：嚴定國先生(董事會主席)、曹詠妍女士、嚴沛基先生(行政總裁)、陳業強先生及嚴沛軒先生；三名非執行董事：吳國富先生、馬永華先生及林逸漢先生；及四名獨立非執行董事：廖廣生先生、黃平山醫生、廖育成博士及劉偉德先生。