

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2018年4月13日(交易時段後)，本公司附屬公司銅瓊養生與永豪訂立租賃協議，據此，永豪同意出租該等物業予銅瓊養生，租期自2018年4月1日起至2028年3月31日止為期十年。

上市規則的涵義

鄧耀昇先生為銅瓊養生的主要股東。鄧成波先生(鄧耀昇先生的父親)於永豪全部已發行股本中擁有實益權益。因此，永豪為鄧耀昇先生的聯繫人，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(i)永豪為附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准租賃協議項下擬進行的交易；及(iii)獨立非執行董事已確認租賃協議項下擬進行交易的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及其股東的整體利益，故租賃協議項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第14A.101條項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於租賃協議年期超過三年，故根據上市規則第14A.52條，立橋國際融資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。

於2018年4月13日(交易時段後)，本公司附屬公司銅瓊養生與永豪訂立租賃協議，據此，永豪同意出租該等物業予銅瓊養生，租期自2018年4月1日起至2028年3月31日止為期十年。

租賃協議

- 日期：2018年4月13日
- 訂約方：永豪(作為業主)；及
銅瓊養生(作為承租人)
- 出租物業：位於香港九龍城聯合道18號名為「銅瓊」的樓宇，不包括30樓及平台以及兩個車位
- 租賃年期：租期自2018年4月1日起至2028年3月31日止固定為十年
- 用途：由銅瓊養生用作設立及營運護理安老院舍、診所、服務式住宅、會所及餐廳。
- 租金：該等物業的每月租金詳情(不包括差餉及管理費以及所有其他支出)載列如下：
- (i) 2018年4月1日至2022年3月31日期間，每月租金應為2,000,000港元或銅瓊養生每月毛收入的38%(以較高者為準)；
 - (ii) 2022年4月1日至2025年3月31日期間，每月租金應為2,320,000港元或銅瓊養生每月毛收入的38%(以較高者為準)；及
 - (iii) 2025年4月1日至2028年3月31日期間，每月租金應為2,691,200港元或銅瓊養生每月毛收入的38%(以較高者為準)。

- 免租期 : 永豪應授予銅瓊養生自2018年4月1日起計不超過3個歷月的免租期，供其於該等物業內進行翻新及裝修工作，惟該等物業7樓至29樓的79間服務式住宅的免租期應於銅瓊養生開始於該等業務的該部分經營業務當日終止。
- 租賃押金 : 4,000,000港元
- 特別條件 : *由業主提前終止*

永豪有權藉發出一年的事先書面通知提前終止租賃，惟永豪僅可於租賃開始日期第5個週年日當日或之後或下一個租賃開始日期任意週年日(並非租賃開始日期週年日的日子除外)行使該權利，於該情況下，永豪應參考銅瓊養生於終止年度前一年的經審核賬目所示銅瓊養生的純利金額乘以剩餘年期向銅瓊養生作出補償。

由承租人提前終止

銅瓊養生提前終止租賃協議應視作銅瓊養生違約，且銅瓊養生應就剩餘年期按上文「租金」一段所載各租期的租金向永豪作出補償。

租賃協議項下應付租金經參考並計及(i)該等物業所在區域的可資比較物業當前市場租金；(ii)該等物業位置；及(iii)預期未來通脹率後釐定。

年度上限

截至2019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永豪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 (港元)
2019年	23,208,600
2020年	24,000,000
2021年	24,000,000
2022年	24,000,000
2023年	27,840,000
2024年	27,840,000
2025年	27,840,000
2026年	32,294,400
2027年	32,294,400
2028年	32,294,400

訂立租賃協議的理由及裨益

誠如本公司日期為2017年12月27日的公告所披露，就成立銅瓊養生與世外桃源（其唯一股東為鄧耀昇先生）進行策略合作，將使本集團得以擴展其於香港的業務，營運一個具有「綜合銀齡養生社區」理念的高端長者社區。

由於該等物業的總樓面面積約為84,000平方呎，此樓面面積足以讓本集團建立及營運一個高端長者社區，該社區預期包括(i)為需要中度至高度護理服務的院友而設的高端護理安老院舍；(ii)分科診所；(iii)為活躍退休人士而設的服務式住宅及會所；及(iv)以健康為重點的餐廳。

與永豪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，同時減少有關於九龍城營運高端長者社區業務可用物業的不確定因素。因此，本集團可規劃有關「綜合銀齡養生社區」的長遠策略。

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。

「綜合銀齡養生社區」令本集團得以將其業務覆蓋範圍拓展至所需護理水平低於傳統安老院住客的活躍長者，同時，拓寬其對該新興市場分部的服務供應範圍。

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。本公司就此委任立橋國際融資為獨立財務顧問。

立橋國際融資的意見如下：

於評估租賃協議年期需要超過三年的原因時，立橋國際融資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) 該等物業的較大樓面面積對本集團於香港的業務營運有利，較長的租賃協議年期將為本集團帶來充裕時間使初步投資回本，同時維持該等具有「綜合銀齡養生社區」理念的業務（「該等業務」）的穩定性；
- (ii) 本集團需投放大量管理資源及因而可能產生資本資源以於香港擴展該等業務，就銅瓊養生而言，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) 較長的年期將會有助本集團推動市場營銷策略，並延長該等業務的收入期，令本集團可更好地規劃有關該等業務的長期策略。

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，立橋國際融資已：

- (i) 參考本公司營運附屬公司與出租人就於香港及中國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」）。立橋國際融資注意到租賃協議的年期約十年，介乎本集團可資比較交易年期約五至十年的範圍內；及
- (ii) 審閱多項直至2018年4月12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、醫療及康復中心租用物業（「該等可資比較交易」）。立橋國際融資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

供安老院舍服務或醫療及康復服務的業務；及(ii)該等交易與就安老院舍或醫療及康復中心營運租用物業有關。立橋國際融資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。

(iii) 審閱多篇有關安老院舍營運的新聞報導。立橋國際融資注意到隨著香港人口老齡化，安老院舍的需求持續增長。其亦注意到，鑒於結構及消防安全要求嚴格，安老院舍營運商較難找到適宜的地點。因此，從院友穩定性及本集團業務角度看，較長的租賃協議年期實屬可取。

基於以上考慮因素，立橋國際融資認為(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。

有關銅瓊養生及本集團的資料

銅瓊養生為於香港註冊成立的公司，主要從事有關從事營運安老院舍、診所、服務式住宅及會所以及餐廳業務的附屬公司的投資控股。誠如本公司日期為2017年12月27日的公告所披露，銅瓊養生根據香港財務報告準則入賬列為本集團的合資公司，但根據上市規則為本公司的附屬公司。

本集團主要於香港從事安老院舍營運。

有關永豪的資料

永豪由鄧成波先生間接全資擁有，主要從事投資控股業務。

上市規則的涵義

鄧耀昇先生為銅瓊養生的主要股東。鄧成波先生(鄧耀昇先生的父親)於永豪全部已發行股本中擁有實益權益。因此，永豪為鄧耀昇先生的聯繫人，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(i)永豪為附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准租賃協議項下擬進行的交易；及(iii)獨立非執行董事已確認租賃協議項下擬進行交易的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及其股東的整體利益，故租賃協議項下擬

進行的持續關連交易須遵守上市規則第14A.101條項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於租賃協議年期超過三年，故根據上市規則第14A.52條，立橋國際融資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
「董事會」	指	董事會
「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
「永豪」	指	永豪有限公司，於香港註冊成立的公司，由鄧成波先生間接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「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

「銅瓊養生」	指	銅瓊養生有限公司，於香港註冊成立的公司，其根據香港財務報告準則入賬列為本集團的合資公司，但根據上市規則為本公司的附屬公司
「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	位於香港九龍城聯合道18號名為「銅瓊」的樓宇（不包括30樓及平台以及兩個車位）
「安老院」	指	安老院
「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	銅瓊養生與永豪所訂立日期為2018年4月13日的租賃協議，內容有關租賃該等物業
「租賃開始日期」	指	2018年4月1日
「年期」	指	自2018年4月1日起至2028年3月31日止的租賃年期
「世外桃源」	指	世外桃源有限公司，於香港註冊成立的公司，其主要從事投資控股業務，由鄧耀昇先生全資擁有
「立橋國際融資」	指	立橋國際融資有限公司，獲證監會發牌可從事證券及期貨條例（香港法例第571章）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

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，2018年4月13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。